

管理組合規約

令和元年5月1日

今戸住宅管理組合

目 次

頁

第 1 章 総則

第 1 条(目的)	1
第 2 条(定義)	1
第 3 条(規約及び総会の決議の遵守義務)	1
第 4 条(対象物件の範囲)	1
第 5 条(規約及び総会の決議の効力)	1
第 6 条(管理組合)	2

第 2 章 専有部分の範囲

第 7 条(専有部分の範囲)	2
第 8 条(共用部分の範囲)	2

第 3 章 共用部分の共有

第 9 条(共有)	2
第 10 条(共有持分)	2
第 11 条(分割請求及び単独処分 of 禁止)	3

第 4 章 用法

第 12 条(専有部分の用途)	3
第 13 条(共用部分等の用法)	3
第 14 条(ベランダ等の専用使用権)	3
第 15 条(共用部分等の第三者の使用)	4

第 16 条(専有部分の修繕等)	4
第 17 条(使用細則)	4
第 18 条(専有部分の貸与)	5

第 5 章 管理

第 1 節 総則

第 19 条(区分所有者の責務)	5
第 20 条(共用部分等の管理に関する責任と負担)	5
第 21 条(必要箇所への立ち入り)	5
第 22 条(損害保険)	6

第 2 節 費用の負担

第 23 条(管理費等)	6
第 24 条(承継人に対する債権の使行)	6
第 25 条(管理費)	6
第 26 条(修繕積立金)	7
第 27 条(使用料)	7

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

第 28 条(組合員の資格)	7
第 29 条(届出義務)	7

第 2 節 管理組合の業務

第 30 条(業務)	7
第 31 条(業務の委託等)	8
第 32 条(専門的知識を有する者の活用)	8

第 3 節 費用の負担

第 33 条(役員)	8
第 34 条(役員の任期)	9
第 35 条(役員の誠実義務等)	9

第 36 条(理事長)	9
第 37 条(副理事長)	9
第 38 条(理事)	9
第 39 条(監事)	10
第 4 節 総会	
第 40 条(総会)	10
第 41 条(招集手続)	10
第 42 条(組合員の総会招集権)	11
第 43 条(出席資格)	11
第 44 条(議決権)	11
第 45 条(総会の会議及び議事)	12
第 46 条(議決事項)	13
第 47 条(書面による決議)	13
第 48 条(議事録の作成、保管等)	13
第 5 節 理事会	
第 49 条(理事会)	14
第 50 条(招集)	14
第 51 条(理事会の会議及び議事)	14
第 52 条(議決事項)	14
第 7 章 会計	
第 53 条(会計年度)	15
第 54 条(管理組合の収入及び支出)	15
第 55 条(収支予算の作成及び変更)	15
第 56 条(会計報告)	15
第 57 条(管理費等の徴収)	15
第 58 条(管理費等の過不足)	16
第 59 条(預金口座の開設)	16
第 60 条(借入れ)	16

第 61 条(帳票類等の作成、保管)	17
--------------------------	----

第 8 章 雑則

第 62 条(義務違反者に対する措置)	17
第 63 条(理事長の勧告及び指示等)	17
第 64 条(合意管轄裁判所)	18
第 65 条(官公署及び近隣住民との協定の遵守).....	18
第 66 条(細則)	18
第 67 条(規約外事項)	18
第 68 条(規約原本等)	18

附 則

第 1 条(規約の発効)	19
第 2 条(経過措置)	19

別 表

第 1 (規約第 4 条)	20
第 2 (規約第 8 条)	20
第 3 (規約第 14 条第 1 項)	21
第 4 (規約第 18 条第 2 項)	22
第 5 (居住者変更届)	23
第 6 (帳票保存期間一覧表)	24

使 用 細 則

(前文)	25
第 1 条(目的)	25
第 2 条(専用部分及び専用使用部分の使用)	25
第 3 条(共用部分の使用).....	26
第 4 条(日常の注意事項)	26

第5条(事前承認)	27
第6条(届出事項)	27
第7条(違反に対する措置).....	27
第8条(調査)	27
第9条(入居者名簿)	27
第10条(その他の事項)	27

付 則

(効力発生時期)	28
----------------	----

今戸住宅管理組合規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、今戸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、区分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 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第6号。）以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有をいう
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
- 六 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう
- 七 専用使用権 共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう
- 八 専用使用部 専用使用権の対象となっている共用部分等の部分をいう

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約、使用細則及び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 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分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、区分所有者がこの規約及び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 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって今戸住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を今戸住宅内に置く。
 - 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。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

- 第7条 対象物件のうち住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）を区分所有権の対象となる専有部分とする。
- 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、窓ガラス、網戸及び格子は、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 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

- 第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

- 第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。
- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（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 区分所有者は、共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き専有部分と共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、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 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の住宅宿泊事業（総称して「民泊施設」）に使用してはならない。
- 3 シェアハウス及びシェアルーム等の寄宿舍として使用してはならない。
- 4 ウィークリー・マンスリーマンションとして使用してはならない。
- 5 違反する用途で使用する内容を内容とした広告記載、ウェブサイト登録、その他募集、勧誘等をしてはならない。

(共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、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。

(ベランダ等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、格子（以下この条、第20条及び別表第3において「ベランダ等」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ことを承認する。

- 2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているベランダ等を使用することができる。

(共用部分等の第三者の使用)

第15条 区分所有者は、次に掲げる共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

- 一 管理人室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設…管理業務を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室…対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
 - 三 ガス施設…当該設備を維持し、及び運用する事業者
- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は管理組合が総会の決議を経て共用部分等（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を承認する。

(専有部分の修繕等)

第16条 区分所有者は、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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある修繕等を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第36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、区分所有者は、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、理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、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、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 第12条における「禁止」用途目的での修繕、模様替え取付け及び取替えをしてはならない。

(使用細則)

第17条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第18条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（別表第4）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

(区分所有者の責務)

第19条 区分所有者は、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。

(共用部分の管理に関する責任と負担)

第20条 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、ベランダ等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）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。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第21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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は

専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

- 5 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22条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震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（第36条に定める理事長をいう。）、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第23条 区分所有者は、敷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 修繕積立金
 - 三 その他（地代など）
- 2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとし、その額は別に定めるものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第24条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第25条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 委託費
- 二 公租公課
- 三 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 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 管理組合運営費及び活動費
- 九 専門的知識を有する者の活用する費用
- 十 その他共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第26条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとする。

- 2 積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
 - 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 共用部分等の変更又は処分
 - 四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるための借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第27条 専用使用料その他共用部分等に係る使用料（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、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第28条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第29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（別表第5）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30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共用部分等（以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵埃処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- 四 区分所有者が管理する専用部分について管理組合が行うことが適当であることが認められる管理行為
- 五 共用部分等の変更、処分及び運営
- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公署、町内会等との渉外業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一 その他区分所有者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31条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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32条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する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33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（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 3名
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
 - 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事の互選に

より選任する。

(役員の任期)

第34条 理事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 監事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 3 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 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。
- 5 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第35条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに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、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。

(理事長)

第36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、定期総会において、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。
- 4 理事長は、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 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。

(副理事長)

第37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38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 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。
- 3 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39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、意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第40条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期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、定期総会を毎年1回新会計年度開始以後2ヶ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 総会の議長は、総会において組合員の中から選出する。

(招集手続)

第41条 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宛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、対象物件内の住戸部分の所在地宛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45条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は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。

- 5 第43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。
- 6 第1項にかかわらず、特別の事情により総会の招集が緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

- 第42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44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)

- 第43条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、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44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。
- 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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族

三 他の組合員

- 6 組合員又は代理人は、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。

(総会の会議及び議事)

第45条 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 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。可否同数の場合においては議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、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
 - 二 共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、多額の費用を要しないものを除く。）又は処分
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他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 区分所有法第62条第1項建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4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。
- 6 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。
- 7 第3項第二号において、共用部分等の変更及び処分が、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。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第41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46条 次の各号に掲げる事項については、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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 第25条第一項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 六 区分所有法第57条第2項及び前条第3項三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起する者の選任
- 七 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 八 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 九 役員の選任及び解任並びに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

(書面による決議)

第47条 規約により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、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 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(議事録の作成、保管等)

第48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、議長及び議長の指名する2名の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、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

第49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 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第50条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2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41条の規定を準用する。

(理事会の会議及び議事)

第51条 理事会の会議は、理事の半数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で決する。

- 2 議事録については、第48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第52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、変更又は廃止に関する案
- 三 管理組合の業務執行に関する事項
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第63条に定める勧告又は指示等

六 総会から付託された事項

- 2 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。

第7章 会計

(会計年度)

第53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54条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料によるものとし、その支出は第25条から第26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55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 理事長は、第53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25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 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

(会計報告)

第56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57条 管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27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口座振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収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14%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。ただし、正当な理由がある場合は、この限りではない。
- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 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。
- 5 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25条に定める費用に充当する。
- 6 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58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修繕積立金に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合により、そのつど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59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60条 管理組合は、第26条第2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。

(帳票類等の作成、保管)

第61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（保存期限は別表6）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。

第8章 雑則

（義務違反者に対する措置）

第62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。

（理事長の勧告及び指示等）

第63条 区分所有者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「区分所有者等」という。）が、法令、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区分所有者等に対し、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 区分所有者は、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 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が共用部分等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、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること
 - 二 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、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、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25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、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。
この場合には、第41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64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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(官公署及び近隣住民との協定の遵守)

第65条 区分所有者は、管理組合が官公署又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)

第66条 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67条 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 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、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第68条 この規約は区分所有法第31条第1項規定に基づいて、2019年2月24日の管理組合総会において改定されたものであり、この総会時における役員全員が記名捺印した規約1通を作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、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、規約原本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、2019年5月1日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 この規約は、2001年8月31日発行の今戸住宅管理組合規約を継承し改定するものであり従ってそれにより細則、契約、総会議決事項その他の有効性を損なうものではない。

役員記名捺印欄			
役員	住戸番号	氏 名	印
理事長	603	岩濱義明	
副理事長	301	生井欣一郎	
会計理事	704	田中均弥	
監 事	502	大木哲男	

別表第1 (規約第4条)

対象物件の表示

物件名		今戸住宅
所在地		(登記簿番地) 台東区今戸2丁目24番地30 (住居表示) 台東区今戸2丁目26番12号
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上11階塔屋1階建
	用途	共同住宅
	専有部分	住宅部分32戸(管理人室1戸含まない)
	延床面積	3,743.60平方メートル
付属施設		上記建物に付属する構築物、その他
設備		付属設備一切 ただし、専有部分内のものは除く

別表第2 (規約第8条)

共用部分の範囲

1 専有部分に属さない建物部分

エントランスホール、共用廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、屋上、塔屋、エレベーター機械室、電気室、柱、外壁、ベランダ、管理人室、基礎部分、基礎的構造部分、その他区有施設部分

2 建物に接する付属物(専有部分内のものを除く)

東電変圧器室、集合郵便ポスト、エレベーター、高架水槽、テレビ共同視聴アンテナ、避雷針、受水槽、ポンプ室、電気、ガス、上下水道、電話の配線設備、電気設備等諸設備全般

3 付属設備

外灯、ゴミ用ポリ容器置場等

別表第3 (規約第14条第1項)

ベランダ等の専用使用权

専用使用 部分 区分	ベランダ	玄関扉、窓枠、窓ガラス 網戸、格子
1 位置	各住戸に接するベランダ	各住戸に付属する玄関扉、 窓枠、窓ガラス、網戸、 格子
2 用法	通常のベランダとしての用法	通常の玄関扉、窓枠、 窓ガラス、網戸、格子として の用法
3 使用料金	無料	無料
4 専用使用权	各住戸の区分所有者	同左
5 維持管理に 要する費用	長期修繕計画に基づく手すり の塗装は管理組合 その他は各住戸の区分所有者	玄関扉の表塗装は長期修繕 計画に基づく場合は管理組合 その他は各住戸の区分所有者

別表第4 (規約第18条第2項)

管理規約等の遵守に関する誓約書

誓 約 書

この度、専有部分を第三者に貸与することについては、今戸住宅
管理組合同規約及び使用細則等に定める事項を遵守することを誓約
致します。

20 年 月 日

区分所有者 (号室)

氏名 _____ 印

住所

電話番号

貸与を受ける第三者

氏名 _____ 印

今戸住宅管理組合

理 事 長 _____ 殿

別表第5（規約第29条）

居住者変更届

住 宅 番 号

区分所有者(居住者)変更届

受 寸	年 月 日
	氏名

管理組合提出用

住 宅 名	今 戸 住 宅			号室
旧 区 分 所 有 者	氏 名		フリガナ	
	転居後の 連絡先	住 所	〒	
		電 話		
旧 居 住 者	氏 名		フリガナ	
	転居後の 連絡先	住 所	〒	
		電 話		
新 区 分 所 有 者	氏 名		フリガナ	
	転居後の 連絡先	住 所	〒	
		電 話		
新 居 住 者	氏 名		フリガナ	
	転居後の 連絡先	住 所	〒	
		電 話		
変 更 年 月 日	20 年 月 日			
変 更 理 由	イ.売買 ロ.贈与 ハ.相続 ニ.賃貸借 ホ.その他()			
ご注意 1. 届出者は、できるだけ旧区分所有者になること。 2. 変更理由はイ. ロ. ハ. ニ. ホ.の該当箇所は○印で囲んで下さい。 3. この変更届は管理費等の変更手続上、変更の2週間前にして下さい。 4. 今戸住宅管理組合の規約等は必ず引継いでおいて下さい。規約等の引継ぎがなくとも新区分所有者又は居住者へ適用されます。 5. 管理費等は区分所有者名で支払うことになっています。変更月管理費等は旧所有者名で入金して下さい。				
上記のとおり変更になりますのでお届けいたします。 20 年 月 日 届 出 者 _____ 印 今戸住宅管理組合理事長殿				
入 退 居 日	20 年 月 日 退去/入居 どちらか○印をつけて下さい。			

別表第6（規約第61条）

帳票保存期間一覧表

期 間	項 目	備 考
1. 永久保存	1. 予算及び決算報告書 2. 業務委託契約書等の契約書類 3. その他理事長が必要と認める書類	
2. 10年間保存	1. 現金出納帳 2. 預金出納帳 3. 支払いに関して受取った領収書 4. その他理事長が必要と認める書類	
3. 5年間保存	1. 収入伝票、支出伝票 2. 伝票の付属書類 3. その他理事長が必要と認める書類	

使用細則

(前文)

管理規約(以下「規約」という。)第17条に基づき、今戸住宅の使用にあたり、次の通り使用細則を定める。

(目的)

第1条 この使用細則は、住宅及びこれらの共用部分の管理、使用に伴う共同生活の円滑な運営を図り、もって良好な居住環境を維持するため、組合員及び組合員の住戸に居住する者(以下「居住者」という。)が守るべき事項を定めることを目的とする。

(専用部分及び専用使用部分の使用)

第2条 居住者は、当該専用部分使用にあたり次の行為をしてはならない。

1. 規約で定められた用途以外の使用に供すること。
2. 建物の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。
3. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
4. 発火、引火、爆発の恐れのある危険物、不潔、悪臭のある物品、劇薬、火薬類、その他、他に迷惑をかける物品等を持ち込み、保管、製造すること。
5. 広告施設、看板、掲示板、標識等の位置、貼付、記入等外観を変更すること。
6. 電気、ガス、給排水など諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械、器具等を新設付加または変更すること。
7. ベランダ等、一切の構造物、建造物等を構築、または、設置すること。
8. 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用法、不潔感を感じる用途等に使用すること。
9. 管理組合の承認を前提に、区分所有者は次の各号を除き、動物を飼育してはならない。
 - 一 小鳥
 - 二 観賞用魚類
 - 三 盲導犬、聴導犬、介護犬
10. 器具、物品等を落下投下する等、公序良俗に反する行為
11. 配水管のつまり事故の原因となるものを流すこと。
12. 他の居住者に迷惑を及ぼす雑音、高音を断続的、継続的に発すること。
13. テレビ、ラジオ、ステレオ、音楽等の音量を著しくあげること。

14. 社会通念上、明らかに第三者に迷惑を及ぼしたり、不快な念をいだかせる等、公序良俗に反する行為をすること。

(共用部分の使用)

第3条 居住者は、共用部分使用にあたり、次の行為をしてはならない。

1. 電気室、機械室等の危険な場所に立ち入ること。
2. エレベーター等共用部分に落書き、キズをつけること。
3. 許可なく、広告、アンテナ等の工作物の築造、設置をすること。
4. 共用部分等の不法占拠及び共用部分等に物品を放置すること。
5. 建物内通路等に許可なく、駐輪すること。
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ物品等を放置すること。

(日常の注意事項)

第4条 居住者は、次の事項について、他の居住者に迷惑をかけないように、注意しなければならない。

1. 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付き添うこと。また子供が危険な場所に立ち入らないよう保護者が監督すること。
2. エレベーター内は禁煙とする。
3. 共用部分を遊び場として使用すること。
4. エレベーターを使用して、重量物や、大型貨物を搬入搬出する場合は、あらかじめ管理人等に連絡し、その指示に従うこと。
5. 各住戸前廊下の清潔保持につとめること。(出前の空き容器は室内におくこと。)
6. ベランダの排水口にゴミが溜まると、強い雨の時に雨水管がつまり専用部分へ浸水して損害を招く原因となるため、各自が随時清掃すること。また、土砂を搬入したり、大量の水をながさないこと。また、天候不順(強風)時、洗濯物、植栽などが飛ばされたり落下したりして、近隣の迷惑とならないよう十分に配慮すること。
7. 浴室以外の居室に水を流さないこと。
8. 水溶性以外のトイレトペーパーは使用しないこと。
9. 流しなどにゴミ等の固形物、及び天ぷら油等廃油を流さないこと。(排水管に付着し、つまりの原因となる。)

10. 裸、ステテコ等の姿で廊下、階段を歩かないこと。
11. 玄関扉を開けておく場合、通行の妨げにならないようにすること。
12. ゴミは収集指定日時以外には出さないこと。
13. 粗大ゴミは管理人に申し出て、その指定の方法によること。

(事前承認)

第5条 居住者は、建物保全のため下記事項について、事前に理事長の承諾を得なければならない。

1. 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、撤去、変更等。
2. 他の居住者に影響を及ぼす恐れのある営繕工事等。

(届出事項)

第6条 居住者は、次の場合、事前に理事長に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有使用させる場合。
2. 入居した場合、及び売却、転居する場合。
3. 長期(1ヵ月以上)不在とする場合
4. その他各号に準ずる行為で理事会が指定した事項

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、居住者が使用細則の定めに違反したとき、理事会の議決に基づきそのものに対し、勧告、その他必要な処置をとることができる。

(調査)

第8条 理事長は、使用細則の施行に必要な限度において、第2条及び第3条の規定に違反した行為を、調査することができる。

(入居者名簿)

第9条 居住者は、入居後、すみやかに、別に定める入居者名簿を理事長に提出しなければならない。

(その他の事項)

第10条 居住者は、次に定める事項を承諾し、一切意義を申し出ないものとする。

1. 通常時の屋上は利用できないこと。
2. 東電変圧器室は、東京電力(株)が無償にて使用すること。
3. 水道、電気、ガス、電話等の共用施設の維持運営のため、当該事業者が、土地及び共用部分並びに付属施設の一部を、その事業を遂行するため無償にて使用すること。

付 則

(効力発生時期)

この細則は、2019年 5 月 1 日から効力を発する。

