

団 地 管 理 組 合 規 約 集

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合

平成 23 年 5 月 29 日版

目 次

団地管理規約	1
別表	29
共同生活の秩序維持に関する細則	50
集会室使用細則	54
駐車場使用細則	58
バイク置場使用細則	61
自転車置場使用細則	63
専用庭の使用に関する細則	65
役員選挙細則	67
住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則	72
理事会運営に関する細則	75
ウェルシー委員会細則	79
非営利団体活用に関する細則	83

[参 考]

管理委託契約書	91
建物の区分所有等に関する法律	105

管理規約・細則の改訂履歴

総会	総会開催日	規約・細則改訂議案	改定概要
臨時	1993/12/12 (H05.12.12)	駐車場使用細則改訂	2年毎抽選によるローテーション
臨時	1995/03/19 (H07.03.19)	長期修繕計画検討委員会設立	初の専門委員会設置
第4回	1995/05/28 (H07.05.28)	集会所使用細則の変更	許可団体の追加
第7回	1998/05/24 (H10.05.24)	植栽清掃管理委員会設立 役員選挙細則の変更	自主植栽活動の組織的な取り組み開始 選挙管理委員の増員（前役員全員化）
第8回	1999/05/30 (H11.05.30)	管理組合理約の一部改定 修繕専門委員会への移行	優良中古マンション融資制度への対応 専門委員会の取り組み明確化
第9回	2000/05/21 (H12.05.21)	管理組合理約の一部改定	優良中古マンション融資制度への対応その2
第10回	2001/05/27 (H13.05.27)	管理規約の一部改定 サポート委員設置要綱の制定 修繕専門委員会細則の改訂	理事会増員(11名→14名) 前年度役員参加の制度化 委員会の強化（委員募集、理事の参加、総会承認案件化）
第11回	2002/05/26 (H14.05.26)	植栽・清掃管理委員会要綱の一部改訂	運営改善のための一部修正
第13回	2004/05/30 (H16.05.30)	役員選挙細則改訂 サポート委員増員 植栽・清掃管理委員会要綱の一部改訂	選挙管理委員の定数是正（元にもどす） サポート委員の3名化 委員会運営の課題解決のための一部修正
臨時	2005/03/27 (H17.03.27)	管理規約の全面改訂 理事会運用細則の制定 専門委員会細則の改廃 模様替えおよび修繕等に関する細則の改訂 非営利団体活用に関する細則の制定	ほぼ全面的な規約改定（団地管理規約化と、標準管理規約：団地型への一部を除く準拠、理事会役員任期2年半改選化） 理事会運営のルール化 リフォーム申請手順の明確化 委員会体制の刷新：ウェルシー委員会への一本化 傘下に無い住民団体との関係維持を企図したルール明文化
第15回	2006/05/28 (H18.05.28)	サポート委員会制度の延期	1年延長
第17回	2008/05/25 (H20.05.25)	防災協定の締結 バイク置き場使用細則の改訂 集会所使用細則の改訂	自治会との連携強化策 バイク置き場のローテーション化 集会所の利用促進（管理人不在時の解放）
第19回	2010/05/30 (H22.05.30)	フローリングに関する細則改訂	フローリング化促進策としての手続き厳格化
第20回	2011/05/29 (H23.05.29)	役員選挙細則の改訂 理事会運用細則の改訂	役員選出の番館定数化 副理事長業務へ防災担当を追記

団 地 管 理 組 合 規 約

第 1 章 総 則

第 1 条（目的）

この規約は、秦野南が丘もくせい西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、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。

第 2 条（定義）

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（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 項の区分所有者をいう。 |
| 三 団地建物所有者 | 区分所有法第 65 条の団地建物所有者をいう。 |
| 四 占 有 者 | 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。 |
| 五 専有部分 | 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。 |
| 六 共用部分 | 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分（以下「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第 67 条第 1 項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。 |
| 七 土地 | 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の土地をいう。 |
| 八 共用部分等 | 共用部分及び団地共用部分並びに附属施設をいう。 |
| 九 専用使用権 | 土地及び共用部分等の一部について、特定の区分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 規約設定公正証書 | 区分所有法第 32 条及び第 67 条第 2 項の公正証書をいう。 |

第 3 条（規約及び団地総会の決議の遵守義務）

団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、諸細則及び区分所有法第 65 条の集会（以下「団地総会」という）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、同居する者に対してこの規約、諸細則及び団地総会の決議を遵守させなければならない。

第4条（対象物件の範囲）

この規約の対象となる物件の範囲は、別表1及び別表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。

第5条（規約及び団地総会の決議の効力）

この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継承人に対しても、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6条（管理組合）

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秦野南が丘もくせい西住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
- 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

第7条（専有部分の範囲）

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及び当該住戸附属専用設備（以下「住戸部分」という。）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。
 - (1) 天井、床及び壁は躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠、網戸及び窓ガラスは、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共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表2に掲げるとおりとする。

- 2 前項の建物の共用部分のうち、区分所有法第32条及び第67条第2項に基づく共用部分は、規約設定公正証書に特定する。

第 3 章 敷地、共用部分及び附属施設の共有

第 9 条（共有）

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。

第 10 条（共有持分）

各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表 3 および別表 6 に掲げるとおりとする。

- 2 専有部分の床面積の計算は、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。）によるものとし、別表 4 に掲げるとおりとする。

第 11 条（分割請求及び単独処分の禁止）

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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。ただし、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はこの限りでない。

第 4 章 用 法

第 12 条（専有部分の用途）

団地建物所有者は、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。

第 13 条（土地及び共用部分等の用法）

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。

第 14 条（バルコニー等の専用使用権）

団地建物所有者は、別表 5 に掲げるバルコニー、ポーチ、門扉、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1 階に面する庭、専用テラス、ルーフバルコニー及びサービスコート（以下この条、第 21 条及び別表 5 において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる区分所有者が、専用使用権を有することを承認する。

- 2 バルコニー等について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合へ使用料を納入しなければならない。
- 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。

第 15 条（駐車場等の専用使用権）

団地建物所有者は、駐車場及びバイク置場（以下「駐車場等」という。）について管理組合が特定の団地建物所有者に対し駐車場等使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

- 2 駐車場等について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合へ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等の専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場等を専用使用することができる。
- 5 空き駐車場等が発生した場合、管理組合は公平な方法により、使用者を決定し使用契約を締結する。

第 16 条（共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、管理事務室、管理用倉庫その他対象物件の管理の執行上必要な施設を、管理業務を受託し又は請負った者に使用させることができる。

- 2 前項のほか、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。

第 17 条（専有部分の修繕等）

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 40 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 53 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、修繕等の箇所に立ち入り、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。

第 18 条（諸細則）

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。

第 19 条（専有部分の貸与）

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は、この規約及び諸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、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び諸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諸細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（資料 1）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

第 20 条（団地建物所有者の責務）

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。

第 21 条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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。

第 22 条（窓ガラス等の改良）

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。

第 23 条（必要箇所への立入り）

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 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。

第 24 条（損害保険）

団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が次の各号に掲げる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。

- (1) 共用部分火災保険および地震保険
 - (2) 施設所有管理者賠償責任保険
 - (3) 個人賠償責任保険
 - (4) その他団地総会の決議に基づく損害保険
- 2 理事長は団地建物所有者を代理して前項の契約に基づく保険金の請求及び受領を行う。

第 25 条（防火管理者）

管理組合は消防法に定める防火管理業務を行うため、防火管理者を置くものとする。

- 2 防火管理者は、組合員の中から、原則として団地総会の決議を経て選任する。
- 3 防火管理者は、別に定めるところにより、その活動に応じて必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第 2 節 費用の負担

第 26 条（管理費等）

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。

（1）管理費

（2）修繕維持積立金

- 2 管理費及び修繕維持積立金の額については、別表 4 に定める各団地建物所有者の建物専有面積に応じて算出し、管理組合の団地総会の決議によって決定する。

第 27 条（承継人に対する債権の行使）

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うことができる。

第 28 条（管理費）

管理費は、次に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- （1）第 34 条の場合における委託業務費および管理員人件費
- （2）共用設備の保守維持費及び運転費
- （3）備品費、通信費その他の事務費
- （4）共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- （5）経常的な補修費
- （6）清掃費、消毒費及びごみ処理費
- （7）訴訟費用及び弁護士費用
- （8）管理組合の運営費用
- （9）公租公課
- （10）専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- （11）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
- （12）その他土地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

第 29 条（修繕維持積立金）

管理組合は、特別修繕等に要する費用として修繕維持積立金を積立てるものとする。

- 2 修繕維持積立金は、次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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 土地、付属施設及び共用部分等の変更又は処分
 - (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - (5) その他土地、付属施設及び共用部分等の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な管理
- 3 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な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕維持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修繕維持積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕維持積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合は、第 2 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 修繕維持積立金は、管理費とは区分して経理しなければならない。

第 30 条（使用料）

専用使用料その他土地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という）は、管理費に充当する。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組 合 員

第 31 条（組合員の資格）

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。

第 32 条（届出義務）

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（資料 2）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

第 33 条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条において「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
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 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
- (5) 適正化法第 103 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出等に関する業務
- (8) 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
- (9) 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
- (10) 土地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (11) 修繕維持積立金の運用
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (14) 防災に関する業務
- (15) 広報及び連絡業務
- (16) 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
- (17) 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
- (18) 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

第 34 条（業務の委託等）

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。

第 35 条（専門的知識を有する者の活用）

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

第 36 条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1 名
 - (2) 副理事長 1 名
 - (3) 会計担当理事 2 名
 - (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）12 名
 - (5) 監事 2 名
- 2 役員は、秦野南が丘もくせい西住宅に現に居住する組合員のうちから、団地総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第 37 条（役員選挙細則）

管理組合は、前条第 1 項に規定する役員を選出するため、別に定める役員選挙細則により選挙を行うものとする、ただし、第 38 条第 3 項の補欠役員の選出は、役員選挙細則によらず、理事会決議にもとづく理事長の指名によりこれを行うことができるものとする。

第 38 条（役員の任期）

- 役員の任期は、毎年 4 月 1 日から翌々年 3 月 31 日までの 2 年とする。ただし、再任を妨げない。
- 2 任期の満了に伴う役員の改選は、役員定員の半数を超えないものとする。
 - 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。

第 39 条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び諸細則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、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。

第 40 条（理事長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次に掲げる業務を遂行する。

- (1) 規約、諸細則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
 - (2) 理事会の承認を得て行う職員の採用又は解雇
- 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、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第 41 条（副理事長）

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。

第 42 条（理事）

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、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第 43 条（監事）

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、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決に参加することはできない。

第 4 節 総 会

第 44 条（団地総会）

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、定期総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以降 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おいては、理事会の決議を経て、何時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。

第 45 条（招集手続）

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 か月前）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け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け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け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 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。
- 5 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。
- 6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第 4 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。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 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

- (3) 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
- (4) 建物につき修繕維持積立金として積み立てられている金額

- 7 一括建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、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。
- 8 第47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。
- 9 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おいては、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。

第46条（組合員の団地総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合において、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か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会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。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第44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（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）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。
- 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
 - (1) 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機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
 - (2) 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

第 47 条（出席資格）

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。ただし、議決権を有しない。
- 3 前項の場合において、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。

第 48 条（議決権）

各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表第 7 に掲げるとおりとする。

- 2 住戸 1 戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた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理事長に提出しなければならない。

第 49 条（議決事項）

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 収支決算及び業務報告
- 二 収支予算及び業務計画
- 三 管理費及び使用料等の額の決定又は変更及び賦課徴収方法
- 四 規約（第 72 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 2 項に定める特別の管理の実施（第 72 条第三号及び第四号の場合を除く。）、並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕維持積立金の取崩し
- 七 第 29 条第 3 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修繕維持積立金の取崩し
- 八 修繕維持積立金の保管及び運用方法

- 九 第 21 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 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十三 組合管理部分の管理業務委託契約の締結
- 十四 その他管理組合の業務に関する重要事項
- 十五 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。）又は処分
- 十六 管理組合法人の設立、解散

第 50 条（団地総会の会議及び議事）

団地総会の会議は、第 48 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、出席組合員の過半数で決し、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 72 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 管理組合法人の設立、解散
 - 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団地建物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、当該他の建物の団地建物所有者全員の議決権の 4 分の 3 以上の議決権を有する団地建物所有者が、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項に基づき、別表第7に掲げる議決権割合による。）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、電磁的方法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49条第四号において、規約の変更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49条第十五号において、土地及び共用部分等の変更又は処分が、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。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45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。

第51条（総会の決議に代わる書面による合意）

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

- 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45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、組合員全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法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又は電磁的方法による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法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、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第52条（議事録の作成、保管等）

団地総会の議事については、議長は、書面又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、又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は、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。
- 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、組合員又は利害関係人の書面又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又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、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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 理 事 会

第 53 条（理事会）

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。
- 3 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。

第 54 条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が 6 名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おいては、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 45 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 項及び第 4 項から第 7 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。

第 55 条（理事会の会議及び議事）

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 52 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 52 条第 4 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。

第 56 条（議決事項）

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。

- (1) 収支決算案、業務報告案、収支予算案及び業務計画案
- (2) 規約の変更及び諸細則の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の団地総会提出議案
- (5) 第 17 条に定める承認又は不承認
- (6) 第 77 条に定める勧告又は指示等
- (7) 団地総会から付託された事項

第 57 条（専門委員会の設置）

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。

第 7 章 会 計

第 58 条（会計年度）

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。

第 59 条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、管理費等及び使用料によるものとし、その支出は第 28 条ないし第 30 条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 60 条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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。

第 61 条（会計報告）

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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第 62 条（管理費等の徴収）

管理組合は、管理費等及び使用料について、組合員が各自開設する預金口座から振替の方法により第 64 条に定める口座に受入れることとし、毎月 7 日（7 日が銀行の休日の時は翌営業日）に当月分を徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 2 管理費等及び使用料その他団地総会で決議した費用については、事由の如何を問わずそれぞれの納入期日に現に区分所有権を有する組合員が納入しなければならない。
- 3 組合員が第 1 項の期日までに納入すべき金員を納入しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利 18.25 パーセントの遅延損害金と、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。

- 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3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28条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求及び分割請求をすることができない。
- 7 管理費等の滞納者に対する督促等にあたって、管理組合は当該未払金について催告を行った後、その事実を公示し、かつ当該団地建物所有者の共用部分等の利用制限を行うことができる。

第63条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第26条第2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負担を求めることができる。

第64条（預金口座の開設）

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。

第65条（借入れ）

管理組合は、第29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。

第66条（帳票類の作成、保管）

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。

第67条（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産について、第10条に定める各団地建物所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、帰属するものとする。

第 8 章 棟 総 会

第 68 条（棟総会）

棟総会は、区分所有法第 3 条の集会とし、秦野南が丘もくせい西団地内の棟ごとに、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が当該棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上及び第 71 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て、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、電磁的方法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。

第 69 条（招集手続）

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（会議の目的が建替え決議であるときは 2 か月前）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、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。
- 3 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。
- 4 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 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額
- 5 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 か月前までに、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。
- 6 第 70 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。

- 7 第1項にかかわらず、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71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。

第70条（出席資格）

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。

第71条（議決権）

- 各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、別表第7に掲げるとおりとする。
- 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、又は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でなければならない。
 - 6 代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。
 - 7 区分所有者は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第72条（議決事項）

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。

- 1 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
- 2 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の

訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任

- 3 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
- 4 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各棟修繕積立金の取崩し
- 5 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え
- 6 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

第 73 条（消滅時の財産の清算）

棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の 4 分の 3 以上及び第 71 条第 1 項に定める議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

- 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各棟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、電磁的方法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、第 59 条第 1 項又は第 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 69 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。

第 74 条（議事録の作成、保管等）

- 棟総会の議事については、議長は、書面又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、又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は、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。
 - 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 名の棟総会に出席した区分所有者が電子署名をしなければならない。
 - 5 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。
 - 6 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又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（第 52 条第 5 項の閲覧をいう。）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。
 - 7 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。

第 75 条（書面又は電磁的方法による決議）

- 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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係るその棟の区分所有者の承諾については、あらかじめ、その棟の区分所有者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容（第 51 条第 2 項に掲げる事項をいう。）を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。
- 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、その棟の区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法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又は電磁的方法による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。

- 4 前条第5項から第7項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2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。
- 5 棟総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第76条（義務違反者に対する措置）

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

第77条（理事長の勧告及び指示等）

団地建物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「団地建物所有者等」という。）が法令、規約又は諸細則に違反したとき、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 団地建物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、共用部分及び附属施設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。

（1）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

（2）土地、団地共用部分及び附属施設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 45 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

第 78 条（合意管轄裁判所）

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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 79 条（市及び近隣住民との協定の遵守）

団地建物所有者は、管理組合が秦野市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。

第 80 条（細則）

団地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。

第 81 条（規約外事項）

規約及び諸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 規約及び諸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。

第 82 条（規約原本）

この規約及び諸細則の一通を規約原本とする。

- 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又は電磁的方法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により変更されているときは、理事長は、1 通の書面又は電磁的記録に、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の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。

- 4 団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（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。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第52条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附 則（平成三年三月二十五日）

第1条（規約の発効）

この規約は、平成3年3月25日から施行する。

第2条（管理組合の成立）

管理組合は、平成3年3月25日に成立したものとする。

第3条（役員の選出及び任期）

最初に建物の引渡しが行われたときの役員は、第34条及び第35条の規定にかかわらず選出する。

なお、初年度における役員の任期は、第36条第1項の規定にかかわらず施行の日から平成4年3月31日までとする。

第4条（初年度における会計年度）

初年度における会計年度は、第56条の規定にかかわらず施行の日から平成4年3月31日までとする。

第5条（管理組合加入金）

組合員は、集会所（管理事務室を含む。）等における備品購入に要する費用ならびに管理組合の成立に要する費用等を管理組合加入金として別に定める方法により管理組合に納入しなければならない。なお、余剰金が生じた場合は管理費に繰入れる。

第6条（規約の同意）

この規約が組合員全員の合意により成立したことを証するために、別に各自記名押印する。

附 則（平成十七年三月二十七日）

第 1 条（改定規約の発効期日）

この規約は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

第 2 条（役員の選出及び任期）

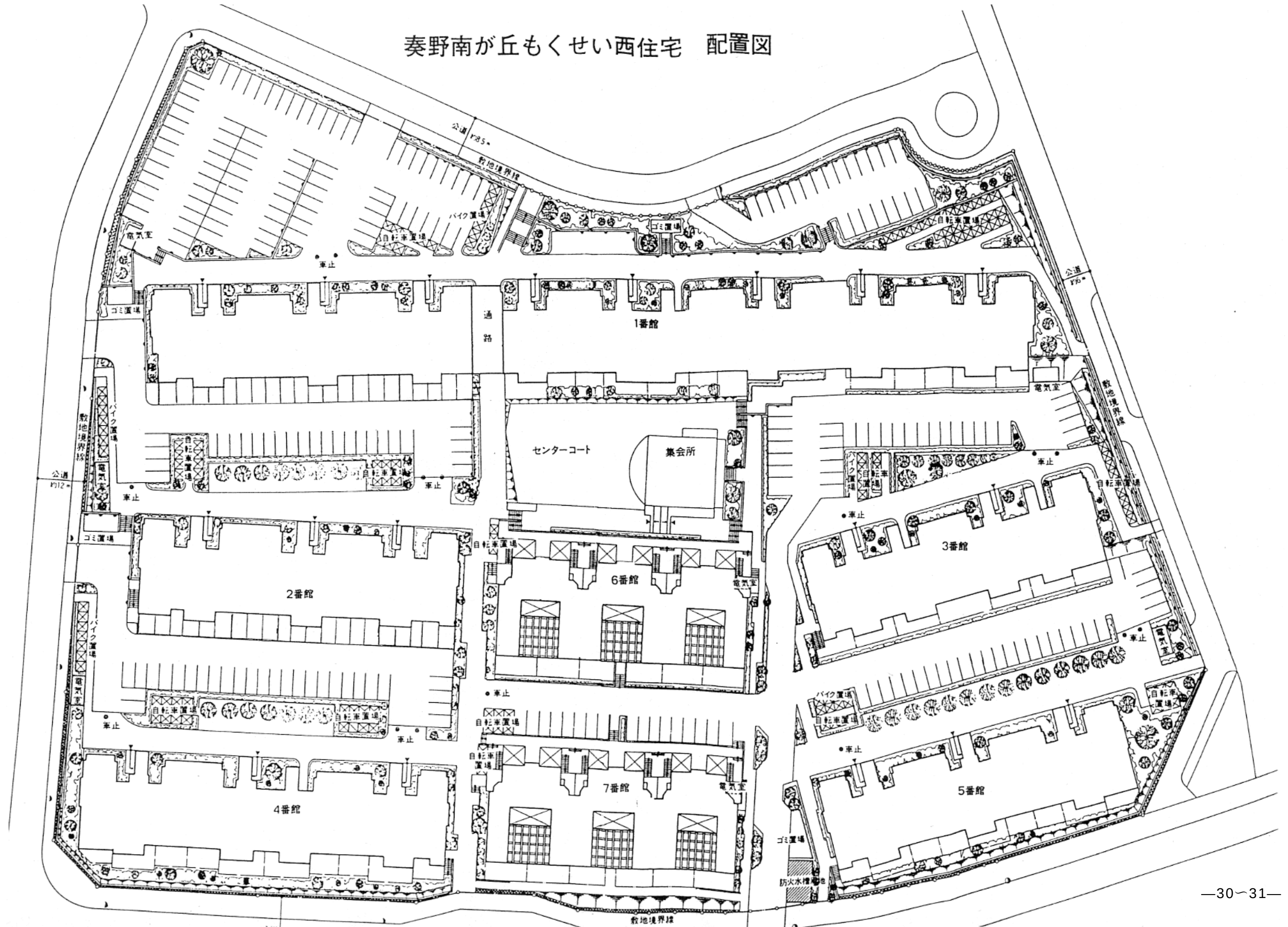
改定規約の発効期日とその任期に含まれる役員の任期は選出時に有効であった規約に定められた任期とする。ただし、規約改定により経過措置として必要となる任期の延長等の変更については、規約改定を議決した団地総会において別途提案され、議決された方法によるものとする。

(別表 1)

対象物件の表示

敷 地	[所在地番]	秦野市南が丘 3 丁目 2 番
	[地 目]	宅地
	[地 積]	32,800.97 平方メートル
建 物	[所在地番]	秦野市南が丘 3 丁目 2 番
	[構 造]	鉄骨鉄筋コンクリート造 (R C 造)
	[建築面積]	9,523.13 平方メートル
	[延床面積]	35,822.27 平方メートル
	[専有面積]	29,210.22 平方メートル

奏野南が丘もくせい西住宅 配置図



(別表 2)

共用部分の範囲

附 属 施 設	全体供給用ポンプ室、受水槽、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、ポケットパーク、外柵、集会所、防災備蓄倉庫、案内表示板、引込用電柱、外灯、給排水・受配電・衛生・防災諸設備、テレビ共同視聴設備、植栽その他専有部分に属さない附属施設・設備等
建 物 共 用 部 分 (附属設備含む)	建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、梁、その他専有部分に属さない構造物 廊下、外部階段、屋上、塔屋、バルコニー、テラス、サービスコート、玄関ポーチ、エレベーターホール、手摺、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、その他専有部分に属さない建物部分 受配電設備、給排水設備、衛生設備、エレベーター設備、防災設備、これらに附帯する各種配管・配線等の設備、照明器具、共同視聴アンテナ、集合郵便受、誘導標識、その他専有部分に属さない建物の附属設備

(別表 3)

敷地及び共用部分等の共有持分

種 類	所 有 者	共 有 持 分	
敷 地	区分所有者全員	敷 地 権 割 合	敷地は、別表第 1 に掲げるところによる。
附属施設	区分所有者全員	敷 地 権 割 合	附属施設の範囲は、別表第 2 に掲げるところによる。
建 物 共用部分	当該建物の区分 所 有 者 全 員	当該建物の専 有 面 積 割 合	建物共用部分の範囲は、別表第 2 に掲げるところによる。

[専有部分床面積及び敷地権割合]

1 番館

タイプ 名称	戸数	専有面積 (㎡)	タ イ プ 別 面 積 計 (㎡)	敷地権割合	タ イ プ 別 敷 地 権 割 合 計
A	30	72.89	2,186.70	262/100,000	7,860/100,000
B	45	76.45	3,440.25	276/100,000	12,420/100,000
C	20	79.81	1,596.20	288/100,000	5,760/100,000
D	8	82.68	661.44	298/100,000	2,384/100,000
E	8	89.67	717.36	323/100,000	2,584/100,000
H	8	110.29	882.32	397/100,000	3,176/100,000
合計	119	—	9,484.27	—	34,184/100,000

※内壁計算による面積（登記面積）

2 番館

タ イ プ 名 称	戸数	専有面積 (㎡)	タ イ プ 別 面 積 計 (㎡)	敷地権割合	タ イ プ 別 敷 地 権 割 合 計
A	6	72.89	437.34	262 / 100,000	1,572 / 100,000
B	15	76.45	1,146.75	276 / 100,000	4,140 / 100,000
C	4	79.81	319.24	288 / 100,000	1,152 / 100,000
D	6	82.68	496.08	298 / 100,000	1,788 / 100,000
E	4	89.67	358.68	323 / 100,000	1,292 / 100,000
F	5	86.77	433.85	312 / 100,000	1,560 / 100,000
G	5	98.09	490.45	352 / 100,000	1,760 / 100,000
合計	45	—	3,682.39	—	13,264 / 100,000

※内壁計算による面積（登記面積）

3 番館

タ イ プ 名 称	戸数	専有面積 (㎡)	タ イ プ 別 面 積 計 (㎡)	敷地権割合	タ イ プ 別 敷 地 権 割 合 計
A	6	72.89	437.34	262 / 100,000	1,572 / 100,000
B	20	76.45	1,529.00	276 / 100,000	5,520 / 100,000
C	4	79.81	319.24	288 / 100,000	1,152 / 100,000
F	5	86.77	433.85	312 / 100,000	1,560 / 100,000
G	5	98.09	490.45	352 / 100,000	1,760 / 100,000
合計	40	—	3,209.88	—	11,564 / 100,000

※内壁計算による面積（登記面積）

4 番館

タ イ プ 名 称	戸数	専有面積 (㎡)	タ イ プ 別 面 積 計 (㎡)	敷地権割合	タ イ プ 別 敷 地 権 割 合 計
A	6	72.89	437.34	262 / 100,000	1,572 / 100,000
B	20	76.45	1,529.00	276 / 100,000	5,520 / 100,000
C	4	79.81	319.24	288 / 100,000	1,152 / 100,000
D	6	82.68	496.08	298 / 100,000	1,788 / 100,000
E	4	89.67	358.68	323 / 100,000	1,292 / 100,000
F	5	86.77	433.85	312 / 100,000	1,560 / 100,000
G	4	98.09	392.36	352 / 100,000	1,408 / 100,000
合計	49	—	3,966.55	—	14,292 / 100,000

※内壁計算による面積（登記面積）

5 番館

タ イ プ 名 称	戸数	専有面積 (㎡)	タ イ プ 別 面 積 計 (㎡)	敷地権割合	タ イ プ 別 敷 地 権 割 合 計
A	12	72.89	874.68	262 / 100,000	3,144 / 100,000
B	15	76.45	1,146.75	276 / 100,000	4,140 / 100,000
C	8	79.81	638.48	288 / 100,000	2,304 / 100,000
F	5	86.77	433.85	312 / 100,000	1,560 / 100,000
G	4	98.09	392.36	352 / 100,000	1,408 / 100,000
合計	44	—	3,486.12	—	12,556 / 100,000

※内壁計算による面積（登記面積）

6 番館

タ イ プ 名 称	戸数	専有面積 (㎡)	タ イ プ 別 面 積 計 (㎡)	敷地権割合	タ イ プ 別 敷 地 権 割 合 計
I	2	125.49	250.98	452 / 100,000	904 / 100,000
IA	2	126.23	252.46	454 / 100,000	908 / 100,000
J	2	117.69	235.38	424 / 100,000	848 / 100,000
K	6	102.54	615.24	369 / 100,000	2,214 / 100,000
L	6	101.85	611.10	366 / 100,000	2,196 / 100,000
合計	18	—	1,965.16	—	7,070 / 100,000

※内壁計算による面積（登記面積）

7 番館

タ イ プ 名 称	戸数	専有面積 (㎡)	タ イ プ 別 面 積 計 (㎡)	敷地権割合	タ イ プ 別 敷 地 権 割 合 計
I	2	125.49	250.98	452 / 100,000	904 / 100,000
IA	2	126.23	252.46	454 / 100,000	908 / 100,000
J	2	117.69	235.38	424 / 100,000	848 / 100,000
K	6	102.54	615.24	369 / 100,000	2,214 / 100,000
L	6	101.85	611.10	366 / 100,000	2,196 / 100,000
合計	18	—	1,965.16	—	7,070 / 100,000

※内壁計算による面積（登記面積）

(別表 4)

専有部分の面積

1 番 館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)
101	H	115.25	220	A	76.94	410	C	84.14
102	B	80.31	221	B	80.31	411	B	80.31
103	A	76.94	222	A	76.94	412	B	80.31
104	A	76.94	223	A	76.94	413	C	84.14
105	B	80.31	224	B	80.31	414	C	84.14
107	D	86.94	225	H	115.25	415	B	80.31
108	B	80.31	301	H	115.25	416	E	94.14
109	A	76.94	302	B	80.31	417	E	94.14
110	A	76.94	303	A	76.94	418	B	80.31
111	B	80.31	304	A	76.94	419	C	84.14
112	B	80.31	305	B	80.31	420	C	84.14
113	A	76.94	306	D	86.94	421	B	80.31
114	A	76.94	307	D	86.94	422	C	84.14
115	B	80.31	308	B	80.31	423	C	84.14
117	D	86.94	309	A	76.94	424	B	80.31
118	B	80.31	310	A	76.94	425	H	115.25
119	A	76.94	311	B	80.31	502	B	80.31
120	A	76.94	312	B	80.31	503	C	84.14
121	B	80.31	313	A	76.94	504	C	84.14
122	A	76.94	314	A	76.94	505	B	80.31
123	A	76.94	315	B	80.31	506	E	94.14
124	B	80.31	316	D	86.94	507	E	94.14
125	H	115.25	317	D	86.94	508	B	80.31
201	H	115.25	318	B	80.31	509	C	84.14
202	B	80.31	319	A	76.94	510	C	84.14
203	A	76.94	320	A	76.94	511	B	80.31
204	A	76.94	321	B	80.31	512	B	80.31
205	B	80.31	322	A	76.94	513	C	84.14
207	D	86.94	323	A	76.94	514	C	84.14
208	B	80.31	324	B	80.31	515	B	80.31
209	A	76.94	325	H	115.25	516	E	94.14
210	A	76.94	401	H	115.25	517	E	94.14
211	B	80.31	402	B	80.31	518	B	80.31
212	B	80.31	403	C	84.14	519	C	84.14
213	A	76.94	404	C	84.14	520	C	84.14
214	A	76.94	405	B	80.31	521	B	80.31
215	B	80.31	406	E	94.14	522	C	84.14
217	D	86.94	407	E	94.14	523	C	84.14
218	B	80.31	408	B	80.31	524	B	80.31
219	A	76.94	409	C	84.14			

※壁芯計算による面積（規約第 10 条第 2 項）

2 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)
101	F	91.90	404	E	94.14
102	B	80.31	405	B	80.31
103	D	86.94	406	C	84.14
104	D	86.94	407	C	84.14
105	B	80.31	408	B	80.31
106	A	76.94	409	G	103.01
107	A	76.94	501	F	91.90
108	B	80.31	502	B	80.31
109	G	103.01	503	E	94.14
201	F	91.90	504	E	94.14
202	B	80.31	505	B	80.31
203	D	86.94	506	C	84.14
204	D	86.94	507	C	84.14
205	B	80.31	508	B	80.31
206	A	76.94	509	G	103.01
207	A	76.94			
208	B	80.31			
209	G	103.01			
301	F	91.90			
302	B	80.31			
303	D	86.94			
304	D	86.94			
305	B	80.31			
306	A	76.94			
307	A	76.94			
308	B	80.31			
309	G	103.01			
401	F	91.90			
402	B	80.31			
403	E	94.14			

※壁芯計算による面積（規約第10条第2項）

3 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)
101	G	103.01	407	B	80.31
102	B	80.31	408	F	91.90
103	B	80.31	501	G	103.01
104	A	76.94	502	B	80.31
105	A	76.94	503	B	80.31
106	B	80.31	504	C	84.14
107	B	80.31	505	C	84.14
108	F	91.90	506	B	80.31
201	G	103.01	507	B	80.31
202	B	80.31	508	F	91.90
203	B	80.31			
204	A	76.94			
205	A	76.94			
206	B	80.31			
207	B	80.31			
208	F	91.90			
301	G	103.01			
302	B	80.31			
303	B	80.31			
304	A	76.94			
305	A	76.94			
306	B	80.31			
307	B	80.31			
308	F	91.90			
401	G	103.01			
402	B	80.31			
403	B	80.31			
404	C	84.14			
405	C	84.14			
406	B	80.31			

※壁芯計算による面積（規約第10条第2項）

4 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)
101	F	91.90	401	F	91.90
102	B	80.31	402	B	80.31
103	A	76.94	403	C	84.14
104	A	76.94	404	C	84.14
105	B	80.31	405	B	80.31
106	B	80.31	406	B	80.31
107	D	86.94	407	E	94.14
108	D	86.94	408	E	94.14
109	B	80.31	409	B	80.31
110	G	103.01	410	G	103.01
201	F	91.90	501	F	91.90
202	B	80.31	502	B	80.31
203	A	76.94	503	C	84.14
204	A	76.94	504	C	84.14
205	B	80.31	505	B	80.31
206	B	80.31	506	B	80.31
207	D	86.94	507	E	94.14
208	D	86.94	508	E	94.14
209	B	80.31	509	B	80.31
210	G	103.01			
301	F	91.90			
302	B	80.31			
303	A	76.94			
304	A	76.94			
305	B	80.31			
306	B	80.31			
307	D	86.94			
308	D	86.94			
309	B	80.31			
310	G	103.01			

※壁芯計算による面積（規約第10条第2項）

5 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)
101	G	103.01	404	C	84.14
102	B	80.31	405	B	80.31
103	A	76.94	406	C	84.14
104	A	76.94	407	C	84.14
105	B	80.31	408	B	80.31
106	A	76.94	409	F	91.90
107	A	76.94	502	B	80.31
108	B	80.31	503	C	84.14
109	F	91.90	504	C	84.14
201	G	103.01	505	B	80.31
202	B	80.31	506	C	84.14
203	A	76.94	507	C	84.14
204	A	76.94	508	B	80.31
205	B	80.31	509	F	91.90
206	A	76.94			
207	A	76.94			
208	B	80.31			
209	F	91.90			
301	G	103.01			
302	B	80.31			
303	A	76.94			
304	A	76.94			
305	B	80.31			
306	A	76.94			
307	A	76.94			
308	B	80.31			
309	F	91.90			
401	G	103.01			
402	B	80.31			
403	C	84.14			

※壁芯計算による面積（規約第10条第2項）

6 番館

7 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)
101	IA	132.33	101	IA	132.33
102	I	131.57	102	I	131.57
103	J	123.58	103	J	123.58
104	J	123.58	104	J	123.58
105	I	131.57	105	I	131.57
106	IA	132.33	106	IA	132.33
201	K	108.08	201	K	108.08
202	K	108.08	202	K	108.08
203	K	108.08	203	K	108.08
204	K	108.08	204	K	108.08
205	K	108.08	205	K	108.08
206	K	108.08	206	K	108.08
301	L	107.07	301	L	107.07
302	L	107.07	302	L	107.07
303	L	107.07	303	L	107.07
304	L	107.07	304	L	107.07
305	L	107.07	305	L	107.07
306	L	107.07	306	L	107.07

※壁芯計算による面積（規則第10条第2項）

(別表5)

バルコニー等の専用使用権

	専 用 庭	専用テラス	ル ー フ バルコニー	サ ー ビ ス コ ー ト	バルコニー 玄関ポーチ	玄 関 扉 サ ッ シ 窓 ガ ラ ス	集合郵便受	駐 車 場 バイク置場 自転車置場
位 置	1階各専有 部分に接す る庭	各専有部分 に接するテ ラス	各専有部分 に接するル ーフバルコ ニー	各専有部分 に接するサ ービスコー ト	各専有部分 に接するバ ルコニー、 玄関ポーチ	各専有部分 に付属する 玄関扉、サ ッシ、窓ガ ラス	1階入り口 に設置され た集合郵便 受	敷地の一部 に設置され た駐車場、 バイク置 場、自転車 置場
用 法	使用細則に よる	通常の用法 に従う	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	使用細則に よる
専 用 使 用 者	当該専有部 分の区分所 有者	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	同 上
期 間	区分所有権 存続中	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	同 上
条 件	有償	同 左	同 左	同 左	無償	同 左	同 左	有償
通常管理の費 用	当該専用使 用者	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	管理組合

(別表 6)

共用施設使用料

金額単位：円

駐車場 (月額/台)		専用庭 (月額/戸)		専用テラス (月額/戸)		ルーフバルコニー (月額/戸)		サービスコート (月額/戸)	
種別	金額	住戸番号	金額	住戸番号	金額	住戸番号	金額	住戸番号	金額
屋内	7,000	1- 109	900	1- 101	520	6- 201	270	6- 101	220
屋外	5,000	1- 110	900	1- 102	500	6- 202	270	6- 102	220
		1- 111	960	1- 103	500	6- 203	250	6- 103	220
		1- 112	960	1- 104	500	6- 204	250	6- 104	220
		1- 113	900	1- 105	500	6- 205	270	6- 105	220
		1- 114	900	1- 117	520	6- 206	270	6- 106	220
		1- 115	960	1- 118	500	6- 301	220	7- 101	220
		4- 101	660	1- 119	500	6- 302	220	7- 102	220
		4- 102	960	1- 120	500	6- 303	220	7- 103	220
		4- 103	720	1- 121	500	6- 304	220	7- 104	220
		4- 104	720	1- 122	500	6- 305	220	7- 105	220
バイク置場 (月額/台)		4- 105	960	1- 123	500	6- 306	220	7- 106	220
		4- 106	960	1- 124	500	7- 201	270		
種別	金額	4- 107	750	1- 125	520	7- 202	270		
屋外(広)	500	4- 108	750	2- 101	480	7- 203	250		
屋外(狭)	350	4- 109	960	2- 102	500	7- 204	250		
		4- 110	480	2- 103	520	7- 205	270		
		5- 101	540	2- 104	520	7- 206	270		
		5- 102	690	2- 105	500	7- 301	220		
		5- 103	720	2- 106	500	7- 302	220		
		5- 104	720	2- 107	500	7- 303	220		
		5- 105	690	2- 108	500	7- 304	220		
		5- 106	720	2- 109	420	7- 305	220		
		5- 107	720	3- 101	420	7- 306	220		
自転車置場 (年額/台)		5- 108	690	3- 102	500				
		5- 109	660	3- 103	500				
種別	金額	7- 101	900	3- 104	500				
屋外	1,200	7- 102	900	3- 105	500				
		7- 103	810	3- 106	500				
		7- 104	810	3- 107	500				
		7- 105	900	3- 108	480				
		7- 106	900	6- 101	740				
				6- 102	740				
				6- 103	660				
				6- 104	660				
				6- 105	720				
				6- 106	720				

平成 5 年 12 月 12 日 屋内駐車場使用料改定

平成 8 年 5 月 26 日 バイク置場使用料改定

(別表 7)

議 決 権 割 合

1 番 館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合
101	H	110.29	100,000 分の 397	223	A	72.89	100,000 分の 262
102	B	76.45	100,000 分の 276	224	B	76.45	100,000 分の 276
103	A	72.89	100,000 分の 262	225	H	110.29	100,000 分の 397
104	A	72.89	100,000 分の 262	301	H	110.29	100,000 分の 397
105	B	76.45	100,000 分の 276	302	B	76.45	100,000 分の 276
107	D	82.68	100,000 分の 298	303	A	72.89	100,000 分の 262
108	B	76.45	100,000 分の 276	304	A	72.89	100,000 分の 262
109	A	72.89	100,000 分の 262	305	B	76.45	100,000 分の 276
110	A	72.89	100,000 分の 262	306	D	82.68	100,000 分の 298
111	B	76.45	100,000 分の 276	307	D	82.68	100,000 分の 298
112	B	76.45	100,000 分の 276	308	B	76.45	100,000 分の 276
113	A	72.89	100,000 分の 262	309	A	72.89	100,000 分の 262
114	A	72.89	100,000 分の 262	310	A	72.89	100,000 分の 262
115	B	76.45	100,000 分の 276	311	B	76.45	100,000 分の 276
117	D	82.68	100,000 分の 298	312	B	76.45	100,000 分の 276
118	B	76.45	100,000 分の 276	313	A	72.89	100,000 分の 262
119	A	72.89	100,000 分の 262	314	A	72.89	100,000 分の 262
120	A	72.89	100,000 分の 262	315	B	76.45	100,000 分の 276
121	B	76.45	100,000 分の 276	316	D	82.68	100,000 分の 298
122	A	72.89	100,000 分の 262	317	D	82.68	100,000 分の 298
123	A	72.89	100,000 分の 262	318	B	76.45	100,000 分の 276
124	B	76.45	100,000 分の 276	319	A	72.89	100,000 分の 262
125	H	110.29	100,000 分の 397	320	A	72.89	100,000 分の 262
201	H	110.29	100,000 分の 397	321	B	76.45	100,000 分の 276
202	B	76.45	100,000 分の 276	322	A	72.89	100,000 分の 262
203	A	72.89	100,000 分の 262	323	A	72.89	100,000 分の 262
204	A	72.89	100,000 分の 262	324	B	76.45	100,000 分の 276
205	B	76.45	100,000 分の 276	325	H	110.29	100,000 分の 397
207	D	82.68	100,000 分の 298	401	H	110.29	100,000 分の 397
208	B	76.45	100,000 分の 276	402	B	76.45	100,000 分の 276
209	A	72.89	100,000 分の 262	403	C	79.81	100,000 分の 288
210	A	72.89	100,000 分の 262	404	C	79.81	100,000 分の 288
211	B	76.45	100,000 分の 276	405	B	76.45	100,000 分の 276
212	B	76.45	100,000 分の 276	406	E	89.67	100,000 分の 323
213	A	72.89	100,000 分の 262	407	E	89.67	100,000 分の 323
214	A	72.89	100,000 分の 262	408	B	76.45	100,000 分の 276
215	B	76.45	100,000 分の 276	409	C	79.81	100,000 分の 288
217	D	82.68	100,000 分の 298	410	C	79.81	100,000 分の 288
218	B	76.45	100,000 分の 276	411	B	76.45	100,000 分の 276
219	A	72.89	100,000 分の 262	412	B	76.45	100,000 分の 276
220	A	72.89	100,000 分の 262	413	C	79.81	100,000 分の 288
221	B	76.45	100,000 分の 276	414	C	79.81	100,000 分の 288
222	A	72.89	100,000 分の 262	415	B	76.45	100,000 分の 276

1 番 館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合
416	E	89.67	100,000 分の 323	509	C	79.81	100,000 分の 288
417	E	89.67	100,000 分の 323	510	C	79.81	100,000 分の 288
418	B	76.45	100,000 分の 276	511	B	76.45	100,000 分の 276
419	C	79.81	100,000 分の 288	512	B	76.45	100,000 分の 276
420	C	79.81	100,000 分の 288	513	C	79.81	100,000 分の 288
421	B	76.45	100,000 分の 276	514	C	79.81	100,000 分の 288
422	C	79.81	100,000 分の 288	515	B	76.45	100,000 分の 276
423	C	79.81	100,000 分の 288	516	E	89.67	100,000 分の 323
424	B	76.45	100,000 分の 276	517	E	89.67	100,000 分の 323
425	H	110.29	100,000 分の 397	518	B	76.45	100,000 分の 276
502	B	76.45	100,000 分の 276	519	C	79.81	100,000 分の 288
503	C	79.81	100,000 分の 288	520	C	79.81	100,000 分の 288
504	C	79.81	100,000 分の 288	521	B	76.45	100,000 分の 276
505	B	76.45	100,000 分の 276	522	C	79.81	100,000 分の 288
506	E	89.67	100,000 分の 323	523	C	79.81	100,000 分の 288
507	E	89.67	100,000 分の 323	524	B	76.45	100,000 分の 276
508	B	76.45	100,000 分の 276	合計	－	－	100,000 分の 34,184

※内壁計算による面積（登記面積）

2 番 館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合
101	F	86.77	100,000 分の 312	306	A	72.89	100,000 分の 262
102	B	76.45	100,000 分の 276	307	A	72.89	100,000 分の 262
103	D	82.68	100,000 分の 298	308	B	76.45	100,000 分の 276
104	D	82.68	100,000 分の 298	309	G	98.09	100,000 分の 352
105	B	76.45	100,000 分の 276	401	F	86.77	100,000 分の 312
106	A	72.89	100,000 分の 262	402	B	76.45	100,000 分の 276
107	A	72.89	100,000 分の 262	403	E	89.67	100,000 分の 323
108	B	76.45	100,000 分の 276	404	E	89.67	100,000 分の 323
109	G	98.09	100,000 分の 352	405	B	76.45	100,000 分の 276
201	F	86.77	100,000 分の 312	406	C	79.81	100,000 分の 288
202	B	76.45	100,000 分の 276	407	C	79.81	100,000 分の 288
203	D	82.68	100,000 分の 298	408	B	76.45	100,000 分の 276
204	D	82.68	100,000 分の 298	409	G	98.09	100,000 分の 352
205	B	76.45	100,000 分の 276	501	F	86.77	100,000 分の 312
206	A	72.89	100,000 分の 262	502	B	76.45	100,000 分の 276
207	A	72.89	100,000 分の 262	503	E	89.67	100,000 分の 323
208	B	76.45	100,000 分の 276	504	E	89.67	100,000 分の 323
209	G	98.09	100,000 分の 352	505	B	76.45	100,000 分の 276
301	F	86.77	100,000 分の 312	506	C	79.81	100,000 分の 288
302	B	76.45	100,000 分の 276	507	C	79.81	100,000 分の 288
303	D	82.68	100,000 分の 298	508	B	76.45	100,000 分の 276
304	D	82.68	100,000 分の 298	509	G	98.09	100,000 分の 352
305	B	76.45	100,000 分の 276	合計	－	－	100,000 分の 13,264

※ 内壁計算による面積（登記面積）

3 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合
101	G	98.09	100,000 分の 352	305	A	72.89	100,000 分の 262
102	B	76.45	100,000 分の 276	306	B	76.45	100,000 分の 276
103	B	76.45	100,000 分の 276	307	B	76.45	100,000 分の 276
104	A	72.89	100,000 分の 262	308	F	86.77	100,000 分の 312
105	A	72.89	100,000 分の 262	401	G	98.09	100,000 分の 352
106	B	76.45	100,000 分の 276	402	B	76.45	100,000 分の 276
107	B	76.45	100,000 分の 276	403	B	76.45	100,000 分の 276
108	F	86.77	100,000 分の 312	404	C	79.81	100,000 分の 288
201	G	98.09	100,000 分の 352	405	C	79.81	100,000 分の 288
202	B	76.45	100,000 分の 276	406	B	76.45	100,000 分の 276
203	B	76.45	100,000 分の 276	407	B	76.45	100,000 分の 276
204	A	72.89	100,000 分の 262	408	F	86.77	100,000 分の 312
205	A	72.89	100,000 分の 262	501	G	98.09	100,000 分の 352
206	B	76.45	100,000 分の 276	502	B	76.45	100,000 分の 276
207	B	76.45	100,000 分の 276	503	B	76.45	100,000 分の 276
208	F	86.77	100,000 分の 312	504	C	79.81	100,000 分の 288
301	G	98.09	100,000 分の 352	505	C	79.81	100,000 分の 288
302	B	76.45	100,000 分の 276	506	B	76.45	100,000 分の 276
303	B	76.45	100,000 分の 276	507	B	76.45	100,000 分の 276
304	A	72.89	100,000 分の 262	508	F	86.77	100,000 分の 312
※内壁計算による面積（登記面積）				合計	-	-	100,000 分の 11,564

4 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合
101	F	86.77	100,000 分の 312	306	B	76.45	100,000 分の 276
102	B	76.45	100,000 分の 276	307	D	82.68	100,000 分の 298
103	A	72.89	100,000 分の 262	308	D	82.68	100,000 分の 298
104	A	72.89	100,000 分の 262	309	B	76.45	100,000 分の 276
105	B	76.45	100,000 分の 276	310	G	98.09	100,000 分の 352
106	B	76.45	100,000 分の 276	401	F	86.77	100,000 分の 312
107	D	82.68	100,000 分の 298	402	B	76.45	100,000 分の 276
108	D	82.68	100,000 分の 298	403	C	79.81	100,000 分の 288
109	B	76.45	100,000 分の 276	404	C	79.81	100,000 分の 288
110	G	98.09	100,000 分の 352	405	B	76.45	100,000 分の 276
201	F	86.77	100,000 分の 312	406	B	76.45	100,000 分の 276
202	B	76.45	100,000 分の 276	407	E	89.67	100,000 分の 323
203	A	72.89	100,000 分の 262	408	E	89.67	100,000 分の 323
204	A	72.89	100,000 分の 262	409	B	76.45	100,000 分の 276
205	B	76.45	100,000 分の 276	410	G	98.09	100,000 分の 352
206	B	76.45	100,000 分の 276	501	F	86.77	100,000 分の 312
207	D	82.68	100,000 分の 298	502	B	76.45	100,000 分の 276
208	D	82.68	100,000 分の 298	503	C	79.81	100,000 分の 288
209	B	76.45	100,000 分の 276	504	C	79.81	100,000 分の 288
210	G	98.09	100,000 分の 352	505	B	76.45	100,000 分の 276
301	F	86.77	100,000 分の 312	506	B	76.45	100,000 分の 276
302	B	76.45	100,000 分の 276	507	E	89.67	100,000 分の 323
303	A	72.89	100,000 分の 262	508	E	89.67	100,000 分の 323
304	A	72.89	100,000 分の 262	509	B	76.45	100,000 分の 276
305	B	76.45	100,000 分の 276	合計	-	-	100,000 分の 14,292

※内壁計算による面積（登記面積）

5 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合
101	G	98.09	100,000 分の 352	305	B	76.45	100,000 分の 276
102	B	76.45	100,000 分の 276	306	A	72.89	100,000 分の 262
103	A	72.89	100,000 分の 262	307	A	72.89	100,000 分の 262
104	A	72.89	100,000 分の 262	308	B	76.45	100,000 分の 276
105	B	76.45	100,000 分の 276	309	F	86.77	100,000 分の 312
106	A	72.89	100,000 分の 262	401	G	98.09	100,000 分の 352
107	A	72.89	100,000 分の 262	402	B	76.45	100,000 分の 276
108	B	76.45	100,000 分の 276	403	C	79.81	100,000 分の 288
109	F	86.77	100,000 分の 312	404	C	79.81	100,000 分の 288
201	G	98.09	100,000 分の 352	405	B	76.45	100,000 分の 276
202	B	76.45	100,000 分の 276	406	C	79.81	100,000 分の 288
203	A	72.89	100,000 分の 262	407	C	79.81	100,000 分の 288
204	A	72.89	100,000 分の 262	408	B	76.45	100,000 分の 276
205	B	76.45	100,000 分の 276	409	F	86.77	100,000 分の 312
206	A	72.89	100,000 分の 262	502	B	76.45	100,000 分の 276
207	A	72.89	100,000 分の 262	503	C	79.81	100,000 分の 288
208	B	76.45	100,000 分の 276	504	C	79.81	100,000 分の 288
209	F	86.77	100,000 分の 312	505	B	76.45	100,000 分の 276
301	G	98.09	100,000 分の 352	506	C	79.81	100,000 分の 288
302	B	76.45	100,000 分の 276	507	C	79.81	100,000 分の 288
303	A	72.89	100,000 分の 262	508	B	76.45	100,000 分の 276
304	A	72.89	100,000 分の 262	509	F	86.77	100,000 分の 312
※内壁計算による面積（登記面積）				合計	-	-	100,000 分の 12,556

6 番館

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	議決権割合
101	IA	126.23	100,000 分の 454	101	IA	126.23	100,000 分の 454
102	I	125.49	100,000 分の 452	102	I	125.49	100,000 分の 452
103	J	117.69	100,000 分の 424	103	J	117.69	100,000 分の 424
104	J	117.69	100,000 分の 424	104	J	117.69	100,000 分の 424
105	I	125.49	100,000 分の 452	105	I	125.49	100,000 分の 452
106	IA	126.23	100,000 分の 454	106	IA	126.23	100,000 分の 454
201	K	102.54	100,000 分の 369	201	K	102.54	100,000 分の 369
202	K	102.54	100,000 分の 369	202	K	102.54	100,000 分の 369
203	K	102.54	100,000 分の 369	203	K	102.54	100,000 分の 369
204	K	102.54	100,000 分の 369	204	K	102.54	100,000 分の 369
205	K	102.54	100,000 分の 369	205	K	102.54	100,000 分の 369
206	K	102.54	100,000 分の 369	206	K	102.54	100,000 分の 369
301	L	101.85	100,000 分の 366	301	L	101.85	100,000 分の 366
302	L	101.85	100,000 分の 366	302	L	101.85	100,000 分の 366
303	L	101.85	100,000 分の 366	303	L	101.85	100,000 分の 366
304	L	101.85	100,000 分の 366	304	L	101.85	100,000 分の 366
305	L	101.85	100,000 分の 366	305	L	101.85	100,000 分の 366
306	L	101.85	100,000 分の 366	306	L	101.85	100,000 分の 366
合計	-	-	100,000 分の 7,070	合計	-	-	100,000 分の 7,070

※内壁計算による面積（登記面積）

7 番館

(付表)

管理費・修繕維持積立金（月額）、修繕積立基金（一括払い）

金額単位：円

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	管理費	修繕維持 積立金	計	修繕積立基金
A	60	76.94	6,000	17,550	23,550	101,080
B	115	80.31	6,270	18,320	24,590	105,040
C	40	84.14	6,570	19,190	25,760	109,720
D	20	86.94	6,790	19,830	26,620	112,960
E	16	94.14	7,350	21,470	28,820	121,600
F	20	91.90	7,170	20,960	28,130	119,080
G	18	103.01	8,050	23,490	31,540	132,040
H	8	115.25	9,000	26,280	35,280	146,800
I	4	131.57	10,270	30,000	40,270	166,240
IA	4	132.33	10,330	30,180	40,510	166,960
J	4	123.58	9,640	28,180	37,820	156,520
K	12	108.08	8,440	24,650	33,090	138,160
L	12	107.07	8,360	24,420	32,780	137,080

補足（改訂履歴）

- (1) 平成7年3月19日の臨時総会議案第2号で修繕維持積立金を改定。
平成8年度以降は、平成7年度改訂額を基準に毎年7%を乗じた額を徴収することに決定。
10円未満は切り捨て。
- (2) 平成10年5月24日の第7回定期総会議案第4号で、管理費及び修繕維持積立金を改定。
修繕維持積立金の毎年7%アップは、平成10年度で終了。
- (3) 平成17年5月29日の第14回定期総会議案第4号で、管理費を改定。
- (4) 平成23年5月29日の第20回定期総会議案第4号で、管理費・修繕積立金を改定。

共同生活の秩序維持に関する細則

第 1 条（目的）

この細則は、居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため・必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 条（専有部分及び専用使用部分の使用）

組合員並びに居住者は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物及び悪臭を発する不潔な物品、劇物、火薬類の持込、保管、製造すること。
- (5) 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- (6) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内に投ちゃく、落下させること。
- (10) バルコニー等に物置等これらに類する建造物を構築又は設置すること。ただし、非常時の避難通路が確保され、管理組合が認めたものは除く。
- (11) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
- (12) バルコニー等に土砂を搬入すること。また、大量の水を流すこと。
- (13) 出窓を新設すること。
- (14) 窓ガラス、玄関扉等の外から見える部分に文字を書き込むこと。
- (15) その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

第 3 条（共用部分の使用）

組合員並びに居住者は共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 電気室、ポンプ室、受水槽その他立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。

- (2) 屋上を歩行すること。
- (3) 敷地又は建物の外周その他の共用部分等に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
- (4) 共用部分を不法に占有したり部品、塵芥等を放置すること。
- (5) 敷地内の指定場所以外に駐車をすること。
- (6) 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
- (7) 解放廊下等に大量の水を流すこと。
- (8) エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
- (9) 冷暖房用屋外機（ユニット）を指定場所以外に設置又は吊下げること。

第 4 条（ゴミ処理）

組合員並びに居住者は、ゴミの区分及び収集日等について清掃局又は管理員等の指示に基づき協力しなければならない。

- (1) 台所の残物（食物、果物類等）、生花類等の生ゴミは、充分水気を切って指定の袋（紙袋又はビニール袋）に入れ、口を結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
- (2) 紙くず、掃除機くず、削くず等は、指定の袋（紙又はビニール袋）に入れ、口を結んで出すこと。
- (3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- (4) ガラス類、空ビン、空カン、電球、乾電池等は指定の方法により捨てること、
- (5) 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ管理事務室に申し出てその指示に従うこと。

第 5 条（災害防止）

組合員並びに居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止どめるよう協力しなければならない。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニー等は解放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため物置等は絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共 119 番へ出火場所を通報すること。

- (5) 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (6) 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
- (7) カーテン、ジュタン、人工芝等は、極力防災性のものを使用すること。
- (8) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- (9) 防災、防火訓練には積極的に参加しこれらの行事に協力すること。
- (10) 各住戸においては家庭用消火器を備えること。

第 6 条（事前届出）

組合員並びに居住者は、建物を保全するため、下記事項については事前に管理組合へ届け出なければならない。

- (1) 専有部分の改修、改造、営繕工事をする場合
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合

第 7 条（通知事項）

組合員並びに居住者は、次の行為をする場合は事前に管理組合へ通知しなければならない。

- (1) 入居、転居、売却する場合
- (2) 専有部分を第三者に占有させる場合
- (3) 長期（1 ヶ月以上）不在とする場合
- (4) 駐車場等の使用契約を解約する場合

第 8 条（注意事項）

組合員並びに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

- (1) エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異状の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (2) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出しないこと。
- (3) 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そうこと。
- (4) エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
- (5) 各住戸前廊下の清潔保持については各自協力すること（特に出前の空容器は室内に置くこと）。

- (6) バルコニー等の排水口にゴミが留まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
- (7) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- (8) トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと。
また、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品等は絶対に流さないこと。
- (9) 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
- (10) 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。
- (11) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。
- (12) 外部階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。

第 9 条（その他）

- (1) 盗難防止及び共同施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホン又はドアチェーンをかけて対応すること。
- (3) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
- (4) 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分又は附属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
- (5) 火災報知書、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。
- (6) 他の居住者及び近隣住民への注意、批判等は窓口である管理組合に申し出てその指示に従うこと。

第 10 条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する。

- 2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附則

- 1 本細則は、平成 3 年 3 月 25 日から効力を発する。

集会室使用細則

第 1 条（目的）

この細則は、規約第 18 条に基づき、集会室の管理並びに公正かつ円滑な使用のため、必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 条（対象集会室）

本細則の対象となる集会室は、以下のとおりとする。

集会所に付設された集会室、和室等

第 3 条（休日）

集会室の休日は、次のとおりとする。

- (1) 12 月 30 日から 1 月 4 日まで
- (2) 管理業務については日曜、祝日、月曜は休みとする。

第 4 条（使用時間）

集会室の使用時間は、原則として午前 9 時から午後 9 時まで（ただし、使用準備、使用後の整理、整頓、清掃等に要する時間を含む。）とする。

第 5 条（使用の目的）

集会室は、組合員、占有者（以下「組合員等」という。）及び管理受託者が次の各号に掲げる目的のために使用する。

- (1) 管理組合の総会、会議並びに自治会活動等の使用
- (2) 組合員等の親睦、文化厚生を目的として行う講演、読書、美術、茶道、華道、洋裁、手芸等の懇談会、講習会、文化教室等
- (3) 管理業務の運営

第 6 条（使用の特例）

前条の規定にかかわらず、次の場所には集会室を使用させることができる。

- (1) 組合員等が葬儀を行うために使用する場合
- (2) 官公庁及び住宅供給公社が居住者のために説明会等を行う場合
- (3) 電力会社、ガス会社等公益事業を営む者が組合員に対するサービスを目的として使用する場合
- (4) 前各号に準ずるものその他で、特に理事会が認めた場合

- (5) 原則として管理員業務が行われている時間内において、特に理事会が認めた団体（個人含む）が使用する場合

第 7 条（使用の制限）

集会室の使用目的が次のいずれかに該当する場合は、その使用を認めない。

- (1) 公序良俗を乱す恐れがある場合
- (2) 特定の政治活動または宗教活動を目的とする場合
- (3) 使用申込書記載の目的以外に使用する恐れがある場合
- (4) 危険物、爆発物、毒物等を持込む場合
- (5) 管理運営上、支障をきたす恐れがあるもの、及び前各号に準ずるものと理事会が認めた場合
- (6) 使用責任者、使用者が過去に本細則に違背し、組合の指示に従わなかった場合

- 2 前項各号の場合には、集会室が使用中であってもこの使用を中止させることができる。

第 8 条（使用上の優先順位）

使用の目的により規定する場合の他は、使用順位を次の通り定める（ただし、管理業務の使用を除く）。

- (1) 1 位 組合員等の葬儀並びに第 6 条第 2 号の使用
- (2) 2 位 管理組合の使用
- (3) 3 位 自治会（秦野南が丘ウェルシー）の使用
- (4) 4 位 組合員等及び特に理事会が許可した団体（個人含む）が使用する場合

- 2 理事会は、前項 1 位、2 位、3 位の使用上必要ある場合は、優先順位に従い、後順位の申込者に対して申込日時、申込集会室等を変更し、また、予約を取消することができる。

第 9 条（申込受付）

集会室の使用を希望する組合員等、及び第 6 条で許可した団体（個人含む）は、所定の申込書に使用目的、使用日時、集会室名、参加予定人員、使用器具、使用責任者等を明記し、使用責任者が組合（申込窓口は受付）に申し込まなければならない。

- 2 集会室は、その使用目的により、原則としてそれぞれつぎの名号に定める基準に従って申込みを受付けるものとし、この場合において同一の期日または時間に 2 以上の申込みがあったときは、先に申込みを行った者を優先とする。

- (1) 管理組合の業務上使用する場合並びに第 6 条第 3 号（第 6 条第 4 号の場合で、これらに準ずると認められるものを含む。）の場合は、集会室を使用する日の属する月の前月 1 日の午前 9 時から申込みを受付ける（ただし、休日の場合は翌日）。
- (2) 前号以外の場合は、集会室を使用する日の属する月の前月 3 日の午前 9 時から受け付ける（ただし、休日の場合は翌日）。

第 10 条（使用責任者）

集会室の使用責任者は、組合員等で成年に達した者、及び第 6 条で許可した団体の代表者（個人含む）とする。

第 11 条（使用上の注意）

集会室を使用する者は、善良なる管理者の注意をもって使用するとともに、次の事項を守らなければならない。

- (1) 使用申込書に記載された目的以外に使用しないこと。
- (2) 使用中みだりに高歌放吟したり、騒音を発する等、他の組合員等の迷惑となる行為をしないこと。
- (3) 使用上必要な什器備品の配置は使用者が行うこと。
- (4) 使用責任者は、使用後ただちに清掃、タバコの吸ガラ等火気の後始末、戸締り点検、使用備品の整理、鍵の返還等を遺漏なく行うと共に、受付へ異状の有無を報告すること。
- (5) ガス等の設備を使用するときは、使用責任者は事前に受付に申し出て、その指示に従い使用すること。
- (6) 未成年者のみで使用しないこと。

第 12 条（使用料）

集会室の使用料及び取消料は後記のとおりとする。

2 使用者が第 5 条の規定に基づき他の者の優先使用によるものであるときは、使用料の請求はしない。

3 使用料及び取消料は、管理費に充当する。

第 13 条（使用料の支払）

使用責任者は、所定の使用料を申込みと同時に管理組合に納入しなければならない。

第 14 条（損害賠償等）

使用者が故意または過失により集会室の建物、設備を損傷し、または什器備品等をき損若しくは紛失したときは、使用責任者の負担と責任において原状に修復しなければならない。

第 15 条（使用記録簿）

組合は、申込み及び使用状況の記録を受付に備える。

第 16 条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する。

2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附則

1 本細則は、平成 20 年 5 月 25 日から施行する。

2 使用料は次のとおりとする。

(1) 第 5 条第 1 号、3 号の使用は無料

(2) 第 6 条第 1 号、2 号の使用は無料

(3) その他、特に理事会が無料と認めたものは無料

(4) 前各号以外の使用は次のとおりとする。

名 称	使 用 料 金	使用料金（第 6 条 (4) (5) の場合及び謝礼などの金銭の授受がある場合）
集会室（洋室全室）	400 円	1,500 円
集会室（洋室半室）	200 円	750 円
集会室（和 室）	200 円	750 円

※ 使用料金については、1 時間当たりの料金といたします。

※ この使用料金は、平成 20 年 7 月 1 日以降の使用分からの適用とします。

3 申込みは 1 時間を 1 単位として受付ける（準備、整理整頓、清掃時間を含む）。

4 継続して使用する場合は、それぞれ 1 時間単位の使用料を合算する。

5 予定時間を超過した場合は、1 時間単位で追加徴収する。

6 申込み時間に満たない場合でも使用料は減額しない。

【取消料】

取消申入日	当日	1 日前	2 日前	3 日前	4 日前	5 日前	6 日前
取消料率	100%	100%	100%	50%	50%	50%	0%

※ 使用日当日より 6 日前迄の取消については、全額使用料を返金いたします。

※ 管理業務の休日は、取消申入日の算定に含まないものといたします。

※ 受付に付いては、管理業務時間内(9:00～17:00)といたします。

駐車場使用細則

第 1 条（目的）

この細則は、規約第 18 条に基づき、管理組合が専用使用させる駐車場（以下「本駐車場」という。）に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 条（使用者の資格）

本駐車場を専用使用することができる者（以下「使用者」という、）は、現に居住する組合員及び占有者のうち、次条以下に定めるところにより、管理組合と駐車場使用契約を締結した者とする。ただし、1 住戸につき 1 台とする。

第 3 条（契約場所の決定）

契約場所は、平成 6 年 4 月 1 日を基準日として抽選により決定される。

- 2 契約期間は、前項基準日より 2 年間。以後同様とする。
- 3 契約場所の抽選は、契約期間満了前に行われることとする。

第 4 条（契約順位）

使用者となる者の順位は、抽選による優先順位により場所の決定を行う。

- 2 名簿は管理事務室に備えつけるものとし、使用希望者から請求があった場合はこれを閲覧させる。

第 5 条（使用料）

使用者は、管理組合所定の方法により、規約で定める使用料を管理組合へ支払わなければならない。

第 6 条（車輛の制限）

本駐車場に駐車できる車輛は、次のとおりとする。ただし、屋内駐車場にあっては入庫できない車両を除く。

- (1) 普通乗用車
- (2) ライトバン（トラックを除く。）
- (3) 小型乗用車

第 7 条（資格の喪失）

管理組合は、使用者が本駐車場を契約後 3 ヶ月経過しても使用に供さない場合、

当該契約を何らの通知をすることなく解除することができる。ただし、本細則第4条第1項の利用者については、その期間を住戸の引渡を受けた後6ヶ月又は入居後3ヶ月のいずれか遅い時期を経過したときと読み替えて適用する。

- 2 利用者がその住戸を第三者に譲渡した場合又は賃貸等によりその住戸から転居した場合、管理組合から何らの通知をすることなく契約は解除となり、当該利用者は直ちに本駐車場を管理組合に明渡さなければならない。

第8条（権利譲渡及び転貸の禁止）

利用者は、本駐車場の使用に関する権利を他に譲渡若しくは転貸してはならない。

第9条（利用者の管理責任）

利用者は、使用場所を自己の責任で管理するものとし、破損、盗難、その他の事故について管理組合に対し原状回復又は損害賠償等の請求をすることはできない。

- 2 利用者は、管理組合から交付される駐車証を、その使用する車両の外部から見やすい箇所に表示しなければならない。

第10条（特則）

利用者が転勤等やむを得ない理由によりその住戸から転居し駐車場の使用を一時中止する場合は、第7条第2項の規定にかかわらず、次のとおり取扱う。

- (1) 利用者が転居の後再度その住戸に入居するまでの間、管理組合は一時転使用として第一順位者にその使用を斡旋することができる。
 - (2) その住戸を賃貸等により占有する者が、利用者の三親等内の親族であって、自己の使用に供する車両を所有し、本駐車場の使用を希望するときは、利用者はその証明書を管理組合に提示し、管理組合の承認を得たうえで、その占有者に一時転使用させることができる。
- 2 前項により駐車場を一時転使用させる場合には、管理組合と利用者及び一時転使用する者との間で、管理組合所定の合意書を取り交さなければならない。
 - 3 第1項による利用者が再度その住戸に入居することで一時転利用者に対し駐車場の明渡を求める場合は、希望する日の30日前までに書面により管理組合に届け出なければならない。ただし、第1項第2号の転使用者の場合は、利用者及び転使用者の両者間で話合いのうえ、原状に復さなければならない。
 - 4 第1項による利用者が転居後3年以内に再度その住戸に入居しないときは、当該使

用者と管理組合との契約は管理組合から何らの通知をすることなく解除とする。

第 11 条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する。

2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附則

1 本細則は、平成 5 年 12 月 12 日から効力を発する。

バイク置場使用細則

第 1 条（目的）

この細則は、規約第 18 条に基づき、管理組合が専用使用させるバイク置場（以下「本バイク置場」という。）に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 条（使用者の資格）

本バイク置場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、現に居住する組合員及び占有者のうち、次条以下に定めるところにより、管理組合とバイク置場使用契約を締結した者とする。ただし、原則 1 住戸につき 1 台とする。

第 3 条（契約場所の決定）

契約場所は、平成 21 年 4 月 1 日を基準日として抽選により決定される。

- 2 契約期間は、前項基準日より 2 年間とし、以後同様とする。
- 3 契約場所の抽選は、契約期間満了前に行われることとする。

第 4 条（契約順位）

使用者となる者の順位は、抽選により当選した者を第 1 順位とし、以下同補欠の順位とする。

- 2 管理組合は、前項の補欠順位の定まった者（以下「順位者」という。）をバイク置場登録名簿（以下「名簿」という。）に登録する。
- 3 新たに本バイク置場の使用を希望する者は、名簿の末尾に登録することにより順位者となることができる。
- 4 名簿は管理事務室に備えつけるものとし、順位者及び使用希望者から請求があった場合はこれを閲覧させることができる。
- 5 順位者が使用者となった場合又は転居の場合は、順位者の地位を喪失し、その者を名簿から抹消して順位を順次繰上げる。
- 6 本バイク置場に空き区画が生じ、かつ順位者がいない場合は、2 台目以降希望者の中から抽選により当選した者（以下「一時転使用者」という。）に、本バイク置場を複数台専用使用させることができる。ただし、本バイク置場を 1 台も専用使用していない順位者（以下「新規順位者」という。）が現れた場合は、新規順位者の名簿登録日より 2 ヶ月以内に本バイク置場を明け渡さなければならない。
- 7 前項によりバイク置場を一時転使用させる場合には、管理組合と一時転使用者との間で、管理組合所定の合意書を取り交わさなければならない。

- 8 一時転使用者の選定は、2 台目希望者、3 台目希望者の順に行い、一時転使用者順位の名簿を本条第 2 項における名簿と同様に管理する。本条第 6 項における明け渡しは、一時転使用者順位の末尾にあたる一時転使用者とする。

第 5 条（使用料）

使用者は、管理組合所定の方法により、規約で定める使用料を管理組合へ支払わなければならない。

第 6 条（車輛の制限）

本バイク置場に駐車できる車輛は、次のとおりとする。

- (1) 原動機付自転車
- (2) 自動二輪車

第 7 条（資格の喪失）

管理組合は、使用者が本バイク置場を契約後 3 ヶ月経過しても使用に供さない場合又は 3 ヶ月以上にわたって使用に供さない場合、当該契約を何らの通知をすることなく解除することができる。

- 2 使用者がその住戸を第三者に譲渡した場合又は賃貸等によりその住戸から転居した場合、管理組合から何らの通知をすることなく契約は解除となり、当該使用者は直ちに本バイク置場を管理組合に明渡さなければならない。

第 8 条（権利譲渡及び転貸の禁止）

使用者は、本バイク置場の使用に関する権利を他に譲渡若しくは転貸してはならない。

第 9 条（使用者の管理責任）

使用者は、使用場所を自己の責任で管理するものとし、破損、盗難、その他の事故について管理組合に対し原状回復又は損害賠償等の請求をすることはできない。

- 2 使用者は、管理組合から交付されるステッカーを、その使用する車輛の外部から見やすい箇所に貼付しなければならない。

第 10 条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する。

- 2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附則

- 1 本細則は、平成 20 年 5 月 25 日から効力を発する。
- 2 前項制定日後の最初の抽選および契約については、第 3 条の規定にかかわらず、抽選を平成 20 年 6 月に実施し、契約期間は平成 23 年 3 月 31 日までとする。

自転車置場使用細則

第 1 条（目的）

この細則は、規約第 18 条に基づき、管理組合が専用使用させる自転車置場（以下「本自転車置場」という。）に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 条（使用者の資格）

本自転車置場を専用使用することのできる者（以下「使用者」という。）は、現に居住する組合員及び占有者とする。ただし、1 住戸につき 1 台とする。

第 3 条（登録）

使用者は、本自転車置場を使用するにあたり、管理組合に使用する自転車を登録しなければならない。

- 2 使用者は、毎年 1 回管理組合の定める一定期間内に使用する自転車を登録しなければならない。
- 3 使用者は、第 1 項の定める登録時に管理組合から交付されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付しなければならない。
- 4 使用者がその住戸を第三者に譲渡した場合又は賃貸等によりその住戸から転居した場合、管理組合は登録を抹消する。

第 4 条（登録料）

使用者は、管理組合所定の方法により、規約に定める登録料を管理組合へ支払わなければならない。

第 5 条（違反車の処分）

管理組合は、定期的に自転車置場を点検し、違反車を発見した場合は、これを排除、廃棄等の処分をすることができる。この場合、ステッカーの貼付されていない自転車は違反車とみなす。

- 2 廃棄処分をする場合、管理組合は所定の掲示板に掲示する。
- 3 使用者は、第 1 項の処分について管理組合へ対して何らの損害賠償等の請求及び異議の申し立てをすることはできない。

第 6 条（権利譲渡及び転貸の禁止）

使用者は、本自転車置場の使用に関する権利を他に譲渡若しくは転貸してはならない。

第 7 条（使用者の管理責任）

使用者は、使用場所を自己の責任で管理するものとし、破損、盗難、その他の事故について管理組合に対し原状回復又は損害賠償等の請求をすることはできない。

第 8 条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する。

- 2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附 則

- 1 本細則は、平成 3 年 3 月 25 日から効力を発する。

専用庭の使用に関する細則

第 1 条（目的）

この細則は、規約第 18 条の規定に基づき、専用庭の使用に伴う敷地内の景観及び居住環境を維持するため、専用庭の専用使用权を有する組合員等が守るべき事項を定めることを目的とする。

第 2 条（用途）

専用庭の使用は花壇作り及び樹木の植栽とし、その他の用途に供してはならない。

第 3 条（禁止事項）

当該組合員等は、専用庭の使用に関して次の名号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 住宅・物置・その他の工作物等を設置すること。
- (2) 温室等の築造、池・築山等の造園及び多量の土砂を搬入すること。
- (3) 樹木の高さを 1.2 メートル以上にすること、
- (4) 草木・ゴミ等の焼却、その他悪臭・煤煙等を発生させること。
- (5) 動物を飼育すること。
- (6) 専用庭の棚・囲い及び排水溝等を破損するおそれのある行為。
- (7) その他近隣に迷惑をおよぼす行為。

第 4 条（専用庭の維持管理）

規約第 18 条及び第 21 条の規定により、当該組合員は、専用庭を維持管理し、その改善及び修繕費等は当該組合員の負担とする。改善及び修繕等を必要とするときは、あらかじめ管理組合へ届け出て承認を得るものとする。

第 5 条（転貸等の禁止）

当該組合員は、規約第 15 条に規定する専用使用权を他に譲渡転貸し、または第三者をして使用せしめてはならない。ただし、規約第 5 条「権利義務の承継」及び規約第 19 条に定めのあるものについてはこのかぎりではない。

第 6 条（専用庭の使用料）

使用料の徴収方法、および時期については、管理組合が定める。

- 2 当該組合員は、前項で規定した使用料を毎月管理費とともに管理組合へ納入するものとする。

第 7 条（違反に対する措置）

理事長は、当該組合員等が本細則の定めに違反したときは、理事会の議決に基づき、その者に対して勧告、その他の必要な措置をとることができる。

第 8 条（疑義及び細則外事項）

この細則に疑義が生じたときは理事会が協議してこれを定める。

第 9 条（改廃）

本細則の改廃は総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する、

- 2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附 則

- 1 本細則は、平成 3 年 3 月 25 日から施行する。

役員選挙細則

第 1 条（目的）

この細則は、秦野南が丘もくせい西住宅管理組合の団地管理組合規約（以下「規約」という）第 37 条に基づき、役員選挙が組合員の自由に表明された意思によって、公正かつ民主的に行われることを目的とする。

第 2 条（役員の定数）

規約第 36 条および第 38 条の定めに基づき、役員を選出するものとする。役員の番館毎の定数および改選数は附則第 4 項のとおりとする。

第 3 条（選挙権及び被選挙権）

規約第 48 条に定める議決権を有する組合員は、選挙権及び被選挙権を有する。

第 4 条（選挙管理委員会）

役員選挙は選挙管理委員会がこれにあたる。

- 2 選挙管理委員会は、定期総会において選出された 5 名の選挙管理委員により構成する。
- 3 選挙管理委員の任期は 1 年とする。ただし、その任期内に欠員を生じた場合は、ただちに後任を理事会が選任し、後任者の任期は前任者の残任期間とする。
- 4 選挙管理委員は、選出後速やかに互選により委員長を選出し、理事会に報告しなければならない。
- 5 選挙管理委員長は選挙管理委員会を代表し、委員会の目的を達成するために、委員会の招集を行い、必要に応じて理事会への出席、通知および報告を行う。
- 6 前条の規定にかかわらず、選挙管理委員はその任期中、被選挙権を有しない。
- 7 選挙管理委員はその任期中、立候補者のための如何なる選挙運動も行ってはならない。

第 5 条（選挙管理委員会の業務）

選挙管理委員会は、規約、細則及び理事会の指示に基づき次の業務を行うものとする。

- 一 選挙の細目公示。
 - 二 立候補の受付。
 - 三 選挙人及び被選挙人の資格、審査並びに確認。
 - 四 候補者名簿の作成及び配布。
 - 五 投票用紙の作成及び配布。
 - 六 投票と開票の管理並びにその立会人の委嘱。
 - 七 当選者の確認と発表。
 - 八 その他選挙の管理に必要と認められる事項。
- 2 選挙管理委員会の業務に要する費用は、組合運営費から充当するものとする。

第 6 条（立候補の方法）

立候補しようとする者は、立候補届出書に所定の事項を記入し、選挙管理委員会に立候補の届出をしなければならない。

第 7 条（選挙日程と公示）

役員の任期が満了する 30 日以前に選挙期日を公示する。

- 2 公示の日より 7 日間、番館毎に立候補の受付を行う。
- 3 番館毎の立候補者数が改選数に満たないときは、選挙管理委員会は直ちに役員推薦委員を指名し、役員推薦委員は立候補受付しめきり後の 7 日以内に適切なる候補者を推薦し、立候補を要請するものとする。
- 4 選挙管理委員会は立候補受付締切後、すべての番館毎の立候補者数が改選数以上となったとき、候補者名を少なくとも 3 日間公示する。

第 8 条（選挙方法）

投票は無記名で、理事及び監事につきそれぞれ行う。

- 2 理事の選出は役員改選数による連記式投票、監事の選出は 1 名記名式投票による。
- 3 立候補者数が、選出すべき役員改選数と同じときは、信任投票を行う。

第 9 条（開票方法）

開票は公開とし、日時、場所はあらかじめ選挙管理委員会が公示するものとする。
開票は、立会人の立会のうえで行わなければならない。

第 10 条（無効投票）

次の投票は無効とする。ただし疑義の生じた場合は委員の合議により決定するものとする。

- 一 正規の投票用紙を用いないもの。
- 二 選出／信任の記号を記載しないもの。
- 三 選出／信任の記号を過剰に記載したもの。
- 四 選出／信任の記号以外の他事を記入し、判別しがたいもの。

第 11 条（当選者の決定）

当選者の決定は番館毎の得票順による。

- 2 候補者の得票が同数となり、当選者数が番館毎の改選数をこえるときは、当該候補者につき 2 名以上の委員立会の上 抽選で決定するものとする。
- 3 信任投票においては、議決権数の過半数をこえる信任票を得た候補者を当選者とする。

第 12 条（再選挙）

投票総数が議決権数の過半数に満たないときは、当該選挙は無効とし再選を行う。

- 2 当選者の数が役員定数に満たないときは、定数に満たない不足数について再選を行う。

第 13 条（当選者の公示）

投票終了後、開票は選挙管理委員会が行い、当選者が全て決定されたときは、選挙管理委員会が直ちに当選者の公示を行う。

第 14 条（その他）

選挙管理委員会は、本細則のほか必要な事項について別に定めることができる。

- 2 選挙管理委員会は、前項により定めた事項については、直ちに文書化して理事会へ報告のうえ、組合員へ周知しなければならない。

第 15 条（疑義および細則外事項）

本細則に疑義が生じたとき、または細則に定めない事項については、規約の定めに従って理事会が決するところによるものとする。

第 16 条（細則の改廃）

この細則の改廃は総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する。

附 則

- 1 本細則は、平成 3 年 3 月 25 日から施行する。
- 2 初年度における選挙管理委員は、第 4 条の規定にかかわらず、役員の指名により選出する。
- 3 本細則改定版は、平成 23 年 6 月 1 日から施行する。
- 4 番館毎の役員定数および改選数は以下の通りとする。

番館	役員定数	改選数	
1 番館	4	2	
2 番館	2	1	
3 番館	2	1	
4 番館	2	1	
5 番館	2	1	
6 番館	1	1	0
7 番館	1	0	1
総数	14	7	

(注) 6, 7 番館の改選数は、毎年交互にいずれかの番館のみとする

(別紙 1)

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合

平成 年度 役員選挙 立候補届

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
平成 年度選挙管理委員会
委員長 殿

私は下記の通り、秦野南が丘もくせい西住宅管理組合の、
平成 年度役員選挙に立候補いたします。

日付(西暦) 年 月 日

署名 印

記

立候補者	氏 名	
	番 館 / 部 屋 番 号	番 館 号 室
	入 居 年 月 日	(西暦) 年 月 日
	持 ち 分 比 率	%
立 候 補 経 緯		自 薦 ・ 輪 番 による 推 薦 ・ 他 薦
立 候 補 趣 意 (自薦・他薦の場合の立候補理由、または立候補にあたっての抱負など)		

以上

住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則

第 1 条（目的）

この細則は、組合員が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。）を行おうする際に、組合員の共同利益及び団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、管理規約第 18 条に基づき、必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 条（禁止事項）

組合員は、住宅及び建物の改築並びに模様替え等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない、

- (1) 住宅の増築
- (2) バルコニーの改築
- (3) 出窓の新設
- (4) 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、屋根、階段、はり、バルコニー及びひさしをいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響をおよぼす行為

第 3 条（承認事項）

組合員は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ理事会に別紙様式の申請書類を提出して書面による承認を得なければならない。

- (1) 住宅の改修をするとき。（ただし、木造造作等の軽易な改修および原状回復のための改修を除く。）
 - (2) 共用部分を改修又は塗装するとき。
 - (3) 住宅又は共用部分にアンテナ、その他近隣に影響をおよぼすおそれのある物を設置するとき。
 - (4) 管理規約第 22 条第 1 項に定める窓ガラス等の改良工事
- 2 前項第 2 号に規定する共用部分の改修及び塗装の実施は理事会において決定する。
この場合において、建物の外周壁、階段室の壁及び手すり並びに各住戸の玄関扉、バルコニー等の塗装は団地内の調和をそこなわない範囲内で行うものとする。

第 4 条（手続き及び承認）

組合員は、前条第 1 項の規定により住宅の改修を実施する場合には、次に定める書類を作成し、原則として当該工事の実施 4 週間前までに理事会に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 理由書 1 通
 - (2) 設計図 2 通
 - (3) 仕様書 2 通
 - (4) 工程表 2 通
 - (5) 承諾書 1 通 隣接（両隣、上下、および下階の両隣）および理事会が指定する組合員の承諾書
 - (6) 誓約書 1 通 第 3 条第 4 項に関わる申請の場合、計画修繕との関係を了解する旨の誓約書
- 2 理事会は、前項の承認申請があった場合には、遅くとも直近に開催される定期理事会において諾否の決定を行うものとする。ただし、申請対象が第 3 条第 1 項第 4 号に関わるものの場合は、2 ヶ月以内に決定するものとする。

第 5 条（注意事項と弁償）

組合員は、改修その他の工事の施工にあたっては、次の名号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは責任をもって復旧し、または弁償するものとする。

- (1) 材料または残材の運搬等により、共用部分をき損または汚損しないこと。
- (2) 敷地に材料または残材を放置しないこと。
- (3) 工事人等が他の組合員または居住者に迷惑をかけないようにすること。

第 6 条（違反に対する措置）

理事長は、組合員が次の名号に掲げる行為に該当する行為を行った場合には、理事会の議決に基づき、当該組合員に対して警告を行い、または、中止させもしくは、原状回復を求めることができる。

- (1) 第 2 条に規定する禁止事項に違反したとき。
 - (2) 第 4 条に規定する手続きを経ずして無断で工事等を実施したとき。
 - (3) その他工事等がこの細則の定めに抵触したとき。
- 2 前項の施工の変更または原状回復等に要する費用は、すべて当該組合員が負担するものとする。

第 7 条（調査）

理事長又はその指定を受けた者は、管理規約第 18 条第 5 項に基づき、本細則の施行に必要な限度において、当該組合員が行う第 3 条に規定する行為について、工事現場に立ち入り、質問し、または完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、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。

第 8 条（住宅の所有者である組合員の承諾）

占有者が第 3 条第 1 項の規定により住宅の改修その他の工事を実施する場合には、第 4 条の書類の他、その住宅の所有者である組合員の承諾書を提出しなければならない。

第 9 条（細則の改廃）

本細則の改廃は総会に出席した組合員の 2 分の 1 以上で決する。

- 2 本細則の定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附 則

- 1 本細則は、平成 3 年 3 月 25 日から施行された。
- 2 本細則の改訂版は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。
- 3 平成 22 年 5 月 30 日の定期総会における議案第 5 号議決による本細則の改訂版は、平成 22 年 10 月 1 日から施行する。

理事会運営に関する細則

第1条（目的）

この細則は、管理組合同規約（以下「規約」という。）に基づき、理事会の構成、運営および理事会の会議の運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

第2条（会議の成立要件）

理事が委任状を提出して、事前に登録された代理人が委任出席の場合は、規約第55条に定める理事会の会議の成立要件に関して出席したものとみなす。

- 2 前項にかかわらず、理事長、副理事長、会計担当理事のいずれもが欠席あるいは代理出席の場合は、理事会の会議は成立しない。

第3条（出席資格）

理事が欠席し、事前に登録された代理人が委任出席の場合は、発言及び議決に関しては欠席した理事の行為とみなす。

- 2 委任出席させる代理人は、理事本人の配偶者または1親等以内の成人の親族に限るものとする。委任出席を予定する理事は、その代理人の氏名および続柄などを（別紙1）代理人届けに記載して理事長へ提出するものとする。
- 3 理事及び監事のほか、以下の各号にあたる者は、規約第54条による理事会の会議招集の通知を受けた上で、理事会の会議へ出席することができる。また、理事長が不適切と認めない限り、発言することができる。
 - （1）ウェルシー自治会を代表する者
 - （2）細則または理事会の決議により設置された専門委員会を代表する者
 - （3）規約35条に基づき事前に登録された専門的知見のある区分所有者
- 4 前2項の他に理事長が必要と認めた者は、理事会の会議へ出席することができる。また、議長の許可を得て発言をすることができる。

第4条（担当役職）

規約第37条で定めた役員について、管理組合業務を円滑に遂行するために、次のとおり担当役職を設ける。

理 事 長	1名（規約第36条に規定）
副 理 事 長	1名（規約第36条に規定）
会計担当理事	2名（規約第36条に規定）
総務担当理事	2名
施設担当理事	2名
広報担当理事	2名
渉外担当理事	2名
監 事	2名（規約第36条に規定）

2 理事の担当役職については、理事の互選により選任する。

第5条（業務の内容）

担当役職の業務については、次のとおりとする

- | | |
|------------|---|
| (1) 理事長 | 規約第40条に定める業務
管理組合業務全般にわたる安全に関する業務
防災に関して役員全員で対応するための統括業務 |
| (2) 副理事長 | 規約第41条に定める業務
管理組合関連の諸団体の交流に関する業務
防災活動の具体的推進に関する業務 |
| (3) 会計担当理事 | 管理組合の収支管理に関する業務
予算・決算（案）の作成に関する業務
管理費等未徴収金の督促確認に関する業務 |
| (4) 総務担当理事 | 理事会議事録作成、総会資料作成及び総会議事録作成に関する業務
自治会との連絡折衝に関する業務
管理組合業務全般に関する文書管理業務 |

- (5) 施設担当理事 諸設備の点検、修理、植栽等の維持管理に関する業務
専有部分の改修工事に関する業務
建物・諸設備・施設の長期修繕計画に関する立案
修繕積立金の運用に関する業務
- (6) 広報担当理事 広報の作成に関する業務
組合員への各種配布資料の作成に関する業務
- (7) 渉外担当理事 規約第34条による委託業者との折衝及び契約、履行確認に関する業務

第6条（業務の継続）

担当業務を円滑に行なうため、新旧担当役職の引継ぎに関しては必要期間を設けて引継ぎを行なうものとする。

- 2 担当役職毎に引継ぎ文書を維持するものとし、少なくとも年度末においては必要な更新および追記を実施し、新旧役員の合意が得られた後、理事長に報告のうえで保管するものとする。

第7条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の2分の1以上で決する。

- 2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附則

本細則は、平成17年6月1日から施行する。ただし、移行措置に関する制定時の総会決議がある場合は、これにしたがうものとする。

(別紙 1)

理 事 会 出 席 ・ 代 理 人 届

私は、平成 年度の秦野南が丘もくせい西住宅管理組合の理事会の会議に、下記の者を代理人として委任出席させることがある旨を届け出ます。

- ・ 代理人氏名 _____
- ・ 理事本人との続柄 _____
- ・ 代理人の年齢 _____

平成 年 月 日

_____ 番館 号室 氏名

※代理人は、理事本人の配偶者または 1 親等以内の成人の親族に限ります。

ウェルシー委員会細則

前文

本委員会は、大規模修繕、管理規約の改訂、植栽維持計画の立案などの専門的知識や経験を要する諸課題に効果的に対応するために理事会の機能を補佐し、中長期的な観点からの諸施策の調査・検討・立案と、諸業務の実施における理事会への適切な補佐を目的として、総会の決議のもとに設置する。

理事会は、本委員会の設立趣旨を尊重し、円滑な連携のもとにその目的を達成すべく、関連案件における諸業務への対応につき配慮しなければならない。理事および委員は、関連業務における情報開示と組合員の意見収集に努め、良好な住環境の確保に向け、総力を結集して諸課題に対応するよう、本委員会の運用にあたらねばならない。

第1条（目的）

本委員会は次の各号の業務内容に関して理事会を補佐するとともに、理事会の監督のもとに必要な業務を実施することを目的とする。

（1）長期修繕計画の策定および実施方法の検討

（ア）長期修繕計画の調査及び検討。

（イ）長期修繕計画及び修繕積立金の見直し（案）策定。

（ウ）長期修繕計画に基づく計画修繕の実施に必要な調査及び予算案の提案

（エ）修繕の実施に伴う諸課題への対応方法について調査および検討を行い、対応策を提案する。

（2）管理組合の組織・業務改善に関する調査検討と改革案の提案。

（3）コミュニティの形成および組合員・住民間のトラブル防止に関する諸施策の立案

（4）植栽計画の立案と、植栽維持活動の検討および実施に必要な、調査および予算案の提案

- (5) 資産価値の向上へ向けた共有部分の改良案に関する調査／検討および提案
- (6) 会計、保険付保に関する長期的な視野に立った調査／検討および提案
- (7) 上記目的の達成に必要な総会議案を作成，提出する。
- (8) 上記業務の実施に関して理事会指示がある場合には，設立趣旨および理事会権限の範囲内において諸業務を実施する。

第2条（委員定数）

この委員会の定数は特に定めない。

第3条（委員の資格）

委員の資格は，組合員または組合員と同居する3親等以内の親族であることとする。

- 2. 理事，監事，選挙管理委員等の役職との兼任を妨げないものとする。

第4条（委員の推挙）

委員選出は，組合員からの募集，または理事会による推薦とする。

- 2. 委員の募集は全組合員を対象に広報，掲示等により行い，理事会において応募者の資格審査の上で，推挙者を決定する。
- 3. 理事会推薦は，理事あるいは委員により推薦された組合員の中から，理事会で推挙者を決定する。

第5条（委員の選任）

委員の選任については理事会にて審議し，定期総会における承認を受けるものとする。

- 2. 期中の追加選定については，理事会の決議をもって決定する。

第6条（委員会の構成）

委員は，理事長が委嘱する。

- 2. 委員会は，次の委員をもって構成する。

委員長	1名
副委員長	1名以上，2名以内
書記	1名以上，2名以内
委員	若干名

役員 理事長、副理事長、会計理事および監事のうちから2名以上を含む役員4名以上

3. 委員長及び副委員長は、委員の互選により決定する。
4. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長不在の場合は代行する。

第7条（委員会の会議）

委員会の議長は、委員長が務める。

2. 委員会の議事録は書記が作成し、理事会へ提出するものとする。
3. 委員長が必要と認めた場合は、組合員以外の者を委員会に出席させることが出来る。

第8条（委員会の招集方法）

委員会の招集は、委員長が適宜行うものとする。

2. 委員長は、委員会を招集する際には、理事および監事全員に対して開催の通知を行うものとする。

第9条（委員の任期）

委員の任期は、原則として1年とする。ただし、再任を妨げないものとする。なお、任期切れに伴う委員の交替は、原則として一時に半数を超えないものとする。

第10条（業務報告）

委員会は理事会の諮問機関とし、進捗状況等について適宜理事会に答申する。

2. 委員長または副委員長は、定例理事会に出席して委員会活動に関する月度報告をすることが出来る。
3. 年間業務報告および次年度の業務計画を毎年4月に理事会へ提出する。
4. 3年に1度、長期修繕計画及び修繕積立金の見直し（案）を理事会へ答申する。

第11条（分科会の運用）

委員長は、理事会指示または委員会決議に基づいて、委員会内部に分科会を設けるこ

とが出来る。

2. 分科会には、適切な名称と目的を与えるものとする。

3. 分科会には少なくとも2名以上の委員が参加し、リーダーは委員の中から選出する。

4. 分科会には、設置期間を設定する。ただし、設置期間の延長を可とする。

5. 分科会のメンバーには、現に委員に任命されていない組合員または居住者を充てることが出来る。

6. 分科会の目的は、第1条に定める目的の範囲内のものとする。

7. 分科会の活動計画については、少なくとも理事長、監事、専門委員長に事前に通告するものとする。

8. 分科会の活動報告は、委員会の業務報告の一部として理事会へ報告するものとする。

第12条（委員会の運用費用）

委員会で必要とする費用については、組合運営費から充当するものとする。

第13条（細則の改廃）

本細則の改廃は総会に出席した組合員の2分の1以上で決する。

2. 本細則の定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

第14条（附則）

この細則は、平成17年4月1日から施行するものとする。

非営利団体活用に関する細則

第1条（目的）

本細則は、管理組合がその業務の一部を外部の非営利団体に委任する場合に、委任先団体が満たすべき必要条件を明示することによって、管理組合業務の遂行における諸問題を事前に回避することを目的として制定する。

第2条（委任に関する必要条件）

管理組合がその業務の一部を外部の非営利団体に委任する場合には、委任先団体は以下の全てに条件を満たすことを要する。

1. 当該団体が名称および代表者を備え、連絡先が明示されていること。
2. 当該団体の構成員に、関係業務に関する直接的な利害関係者が含まれていないこと。
3. 当該団体の構成員に、暴力団関係者（※）が含まれていないこと。
4. 当該団体の構成員に当管理組合の組合員が所属していない場合は、団体に関する諸情報（名称、代表者名、連絡先など）に加えて、1年以上にわたる活動履歴に関する情報が提示され、その内容が管理組合業務の委託先にふさわしいものであると理事会が認めるものであること。
5. 当該団体の構成員に当管理組合の組合員が所属していない場合は、業務に関連する費用の支払いは原則として後払いとすることに、当該団体が同意すること。

※暴力団とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年五月十五日法律第七十七号）」第2条第2項に定められたものをいう。

第3条（細則の改廃）

本細則の改廃は総会に出席した組合員の2分の1以上で決する。

- 2 本細則の定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

(資料1)

誓 約 書

私は、（賃貸人）との 号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

なお契約締結後、契約書の写を提出することを申し添えます。

記

対象物件の使用に際しては、秦野南が丘もくせい西管理組合規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合

理 事 長 殿

住所 _____

氏名 _____ 印

賃 貸 借 契 約 書

〇〇条 賃借人は、対象物件の使用・収益に際して、秦野南が丘もくせい西管理組合規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は本契約を解除することができる。

(資料2) 組 合 員 資 格 変 更 届 出 書

平成 年 月 日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理 事 長 殿

1 下記の通り、組合員資格の変更について届け出をいたします。

2 新組合員は、規約第 60 条の規定により、管理組合の指定する金融機関へ管理費等の支払口座を開設いたします

番 館 号

旧 組 合 員 氏 名

印

新 組 合 員 氏 名

印

(備考)

1 変更年月日 平成 年 月 日

2 管理費の支払開始期日

旧組合員 平成 年 月まで徴収

新組合員 平成 年 月より支払開始

3 入退居予定日

旧組合員 平成 年 月

新組合員 平成 年 月

4 賃貸の有無 有・無

5 旧組合員の転出先 住所

電話

6 新組合員の住所 住所

電話

管理組合メモ

区分所有者名簿変更 / / 銀行口座チェック / /

(別紙様式)

平成 年 月 日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理 事 長 殿

住所 _____

氏名 _____ 印

(連絡先電話番号： _____)

住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書

住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第4条により次の通りご承認下されたく申請いたします。

記

1 改造、模様替え及び修繕の部分の名称

2 同上の理由

3 施工期間 _____ 年 月 日 ~ _____ 年 月 日

(注) 着工予定の1カ月前(窓ガラスは2カ月前)までにご提出ください

4 先に承認された模様替え、改造 有・無

5 添付書類

- ☐ 設計図 (必須：全ての施工箇所／内容が明記されていること)
- ☐ 仕様書 (必須：主要な使用材料のカタログと、施工方法の記載を含むこと。
フローリングの場合は床材の遮音等級がL45以上であることを明示すること)
- ☐ 工程表 (期間が1週間以上の場合は必須)
- ☐ 承諾書 (必須：両隣、上下、及び下階の両隣の隣接組合員からの承諾書)
- ☐ 確認書 (必須：上記承諾書の表紙として提出)
- ☐ 誓約書 (管理規約第22条第1項に定める窓ガラス等の改良工事の場合)
- ☐ 理由書 (上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合)

(別紙様式)

平成 年 月 日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合

理 事 長 殿

承 諾 書

部屋番号 _____ 番館 _____ 号室

氏 名 _____ (印)

電話番号 _____

私は、当住宅 _____ 番館 _____ 号室から申請のある _____

_____ という内容の「住宅等の改造、模様替え及び修繕」に関して、
申請者及び施工者からの内容説明と、受領した資料一式を検討した結果、承諾すること
と致します。なお、本件に関し係争となった場合は当事者同士で解決し、管理組合に異
議申し立てはいたしません。

◆説明を受けた項目（示されたものをチェックしてください）

- ☐ 設計図
- ☐ 仕様書（主要材料のカタログと施工方法の記載を含む）
- ☐ 工程表

◆フローリングへの変更の場合に必要な追加説明項目

- ☐ 床材の遮音性能（L 4 5）の意味について
- ☐ 発生する音質のフローリングとカーペットの違い
- ☐ 床材実物見本提示
- ☐ フローリング床面からスラブまでの床構造図と施工方法
- ☐ その他（質疑内容など余白または別紙に記載して下さい）

(別紙様式)

確 認 書

平成 年 月 日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理 事 長 殿

届 出 者 部屋番号 番館 号室

氏 名 _____ (印)

電話番号 _____

施工業者名 _____

住 所 _____

代表者氏名 _____ (印)

担当者氏名および電話番号

記

対象住宅 _____ 番館 _____ 号室の専有部分の模様替えについて、近隣住戸に工事内容を説明し、同意を得ましたので、「承諾書」 _____ 通を添付の上、届け出を致します。

本工事について万一、係争となった場合には、当事者同士で誠意をもって解決することを、お約束致します。また、管理組合から異議の申し立てがあれば、これを受け入れます。

(別紙様式)

平成 年 月 日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理 事 長 殿

住所 _____

氏名 _____ ㊞

誓 約 書

住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第 4 条に基づき下記の通り申請した窓ガラス等の改良工事につき、私は、以下の 4 項目を了承して、これに係る管理組合による管理業務に協力することを誓約いたします。

- (1) 本工事が団地管理規約第 22 条第 2 号に該当するものであること。
- (2) 本工事による改良後であっても、団地管理規約第 7 条第 2 号第 3 項により窓ガラス等が専有部分に含まれないこと。
- (3) 将来、管理組合が計画的に実施する可能性のある窓ガラス等の改良工事について、協力すること。
- (4) 管理組合による計画修繕に関する諸施策につき、本工事を実施したことを理由とする苦情や反対を申し出ないこと。

記

1 改造、模様替え及び修繕の部分の名称

2 住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する申請書提出日

_____ 年 月 日

(別紙様式)

※使用料

¥

※印は記入を要しない

集 会 室 使 用 申 込 書

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合

理 事 長 殿

下記の通り集会室を使用したいので申込みます。

記

使 用 日 時	年 月 日 () 午前・後 時 ~ 午前・後 時
使 用 目 的	
参加予定人員	
そ の 他	

平成 年 月 日

番 館 号

申込申請者

氏 名

印

承認証（領収証）

殿

貴殿から申込みのありました、集会室の使用は下記のとおり承認します。
なお、領収書は本書をもってかえます。

使用承認日時	平成 年 月 日 ()
	午前 時 ~ 午前 時 後 後
領収済使用料	¥

平成 年 月 日

管理組合理事長

印

管 理 業 務 委 託 契 約 書

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
社団法人神奈川県土地建物保全協会

【マンション管理業登録 国土交通大臣(1)第030809号】

管 理 業 務 委 託 契 約 書

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合（以下「甲」という。）と社団法人神奈川県土地建物保全協会（以下「乙」という。）とは、秦野南が丘もくせい西住宅（以下「本団地」という。）の維持管理に関し、次のとおり管理業務委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（ 総 則 ）

第 1 条 甲は、本団地の管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託する。

（ 管理物件及び管理対象物 ）

第 2 条 本団地の敷地及び建物は、次のとおりとする。

(1) 所 在 地 神奈川県秦野市南が丘 3 丁目 2 番

(2) 管理物件

秦野南が丘もくせい西住宅に属する敷地、建物及び付属施設

敷地 分譲対象面積（建築確認対象面積） 32,800.97㎡

建物 建築面積 9,523.13㎡ 建築延面積 35,822.27㎡

鉄骨鉄筋コンクリート造（7 棟）

1 番館：5 階一部 4 階建 2 番館：5 階建

3 番館：5 階建 4 番館：5 階一部 4 階建

5 番館：5 階一部 4 階建 6 番館：3 階建

7 番館：3 階建

総戸数 3 3 3 戸（住戸 3 3 3 戸）、管理棟 1 棟

2 本契約に係わる管理の対象となる部分は、秦野南が丘もくせい西住宅規約集（以下「管理規約」という。）によるものとする。

（ 委託業務の内容 ）

第 3 条 甲が乙に委託する業務（以下「委託業務」という。）は、次のとおりとする。

(1) 事務管理業務（詳細は、別表仕様書 1 のとおり。）

(2) 管 理 員 業 務（詳細は、別表仕様書 2 のとおり。）

(3) 設備管理業務（詳細は、別表仕様書 3 のとおり。）

（ 第三者への再委託 ）

第 4 条 乙は前条で定める業務の一部を第三者に再委託することができる。

2 乙が委託業務を第三者に再委託した場合においては、乙は再委託した業務の適正な処理について、甲に対して責任を負う。

(善管注意業務)

第 5 条 乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行なうものとする。

- 2 乙は、甲の指示のとおりに行った業務及び乙の申し出にもかかわらず、甲が正当な理由なく承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

(委託業務に要する費用の負担および支払方法)

第 6 条 甲は、乙が委託業務を行なうため必要とする一切の費用を負担するものとする。

- 2 甲は、前項の費用のうち、その負担方法が定額でかつ精算を伴わない費用（以下「管理委託費」という。）を、乙に対し、毎月次のとおり支払うものとする。

(1) 管理委託費	月	額	740,000円
		消費税及び地方消費税	37,000円
	合	計	777,000円

※ 但し、消費税率の改定が実施された場合には、これに従うものとする。

- (2) 支払期日 毎月末日までに当月分を支払う

- (3) 支払方法 乙の指定する銀行口座に支払う

- 3 第1項の費用のうち、管理委託費以外の費用については、甲及び乙が協議して定める。

(費用の事前承認)

第 7 条 乙は、甲の事業年度開始前に、甲に対し、委託業務を行なうために必要な費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

- 2 乙は委託業務を行なうために必要な費用が、前項の承認を受けた額を大幅に越えることとなるときは、甲に対し速やかにその内容及びそれに要する費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

- 3 第2項にかかわらず、乙は次の各号に掲げる業務については、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙はその業務の内容及びその実施に要した費用の額を、甲に通知しなければならない。

- (1) 事故その他の事由により、緊急に措置を行なう必要がある業務又は緊急に行なうことが極めて有効であると乙が判断した業務で、甲の承認を受ける時間的余裕がないもの
(2) 電気料金、ガス料金、水道料金、電話料金等の料金改定に伴う料金増額分の支出
(3) 前2号に掲げるもののほか、偶発的に生じた業務

(収支報告)

第 8 条 乙は、甲の事業年度終了後2ヶ月以内に、委託業務に係わる収支決算書を作成し、甲に報告しなければならない。この場合において、管理委託費については、第7条第1項の費用の

見積りにおける当該費用の額を決算額として計上するものとする。

- 2 甲は、必要があるときは、乙に対し委託業務に係わる収支状況に関し、報告を求めることができる。
- 3 第2項の場合において、甲は乙に対し、委託業務の収支に係わる関係書類の提示を求めることができる。

（立替金の補填）

第9条 第7条第3項の措置に要した費用及びこれに準ずる費用で、乙が業務上やむを得ず立替えたものについては、甲は速やかに、補填の措置をしなければならない。

（未収納金の取扱い）

第10条 乙は、第3条第1項(1)に定める業務のうち、出納業務を行なう場合において、甲の組合員に対し未収納金の督促を行なっても、なお収納することができないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行なうものとする。

- 2 前項にかかわらず、甲は、当該未収納金に係る取立業務を、別途、乙に委託することができるものとする。

（管理施設等の無償使用）

第11条 乙は、委託業務を行なうため、管理事務室、清掃員控室、器具、備品等（以下「管理施設等」という）を無償で使用するすることができる。

- 2 乙の管理施設等の使用にかかわる費用は、甲及び乙が協議して定めるところにより、甲が負担するものとする。

（有害行為の中止要求）

第12条 乙は、委託業務を行なうため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代って次の各号の行為の中止を求めることができる。

- (1) 法令、管理規約、使用規則等の諸規則に違反する行為
 - (2) 建物の保存に有害な行為
 - (3) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為、又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違反若しくは著しく不当な行為
 - (4) 委託業務の適正な遂行に著しく有害な行為
 - (5) 組合員の共同の利益に反する行為
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為
- 2 乙が、前項により中止を求めても、なお甲の組合員またはその所有する専有部分の占有者がその行為を中止しないときは、甲は、その行為の中止等に関する勧告又は指示、若しくは警告を行なわなければならない。

（ 通知義務 ）

第 1 3 条 甲及び乙は、本団地について滅失、毀損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 次の各号に掲げる場合においては、甲は速やかに、書面をもって、乙に通知しなければならない。

(1) 甲の役員またはその組合員が変更したとき

(2) 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき

（ 専有部分への立入り ）

第 1 4 条 乙は、委託業務を行なうため必要があるときは、甲の組合員の専有部分又は専用使用部分に立入ることができるものとする。

2 前項の場合において、乙はあらかじめその旨を当該組合員、又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。但し、防災等のため緊急を要するときはこの限りではない。

（ 管理規約の提供等 ）

第 1 5 条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、管理規約の提供及び修繕積立金の積立総額の明示並びに当該組合員の負担に係わる管理費、及び修繕積立金の月額を要求してきたときは、甲に代って、これに応じるものとする。

2 前項の場合において、乙は、当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、甲に代って、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

3 前2項に定める措置の範囲は、当該業者に対し当該組合員の管理費等に未納金があること、並びに物件引渡し時に清算未了の時の特定承継人の責任等について重要事項説明書に明記することの依頼までとする。

（ 乙の使用者責任 ）

第 1 6 条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員に対し、使用者としての責任を負う。

（ 守秘義務 ）

第 1 7 条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理義務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

（ 免責事項 ）

第 1 8 条 乙は、甲又は甲の組合員が、次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害
- (2) 火災、盗難等の事故の発生による損害
- (3) 乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
- (4) 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第 19 条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の解除を行った場合は、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、会社整理の申立てを受けたとき。
- (2) 乙が合併又は破産以外の事由により解散したとき。
- (3) 乙がマンション管理業の登録の取消し処分を受けたとき。

(解約の申入れ)

第 20 条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも 3ヶ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(本契約の有効期間)

第 21 条 本契約の有効期間は、平成 17 年 6 月 1 日から平成 18 年 5 月 31 日までとする。

(契約の更新)

第 22 条 甲及び乙は、本契約の有効期間が満了する日の 2ヶ月前までに、その相手方に対し、書面をもって本契約の更新について申し出るものとする。

2 本契約の更新について申し出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議が整わないときは、甲及び乙は、別に暫定特約を結ぶことができる。

(誠実義務等)

第 23 条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行なわなければならない。

2 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第 24 条 本契約に起因する紛争に関して訴訟を提起する必要があるときは、横浜地方（簡易）裁

本契約の証として契約書 2 通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自 1 通を保有するものとする。

横浜市 中区 日本大通 33 番地
乙 社団法人 神奈川県土地建物保全協会
会 長 渡 邊 穰

(別表 1)

1 事務管理業務仕様書

業務区分	業務内容	業務実施要領
1 出 納 業 務	(1)管理費、修繕積立金、専用使用料、その他甲の組合員が甲に支払うべき金銭（以下この表において「管理費等」という）の収納及び保管	イ 毎月の管理費等の支払方法については、各組合員が指定の金融機関に自己名義の口座を設け、その口座から自動振替により原則として、毎月7日に当月分の管理費等を管理組合に支払う方法によること。 ロ 管理費等の収納状況は、毎月甲に報告すること。 ハ 管理費等は、甲名義の口座を設けて保管すること。 ニ 管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲との協議のうえ定期預金等に振り替えること。
	(2)委託業務等に要する諸費用の支払	委託業務等に要する諸費用及び甲の指示に基づく諸費用の支払を行うこと。
	(3)帳簿等の管理	甲の会計帳簿・請求書・領収書等を整理・保管すること。
	(4)未収納金の徴収	イ 管理費等の組合員別の未収納状況を甲に報告すること。 ロ 未収納者に対し、支払期限後3ヶ月の間、督促状・電話・自宅訪問により、その支払の督促を行うこと。これらの手続による督促にもかかわらず、なお未収納金を支払わない者に対しては、乙は責を負わず甲が以降行うものとする。 ※ 上記以外の特別な業務が発生した場合の費用は、甲の負担とする。
	(5)敷地等に係わる公租公課の配分、徴収及び納付	敷地等に係わる公租公課について、甲に一括課税された場合、その納付を行うこと。
2 会 計 業 務	(1)管理組合の予算案作成の補助	甲の事業年度開始後2ヶ月以内に、当該事業年度の予算案の素案を作成し、甲に提出すること。
	(2)管理組合の決算案作成の補助	甲の事業年度終了後2ヶ月以内に、当該事業年度の決算案を作成し、甲に提出すること。
	(3)管理組合会計の収支状況報告	甲の事業年度6ヶ月終了後、甲の会計の収支状況について、甲に報告書を提出すること。

業務区分	業務内容	業務実施要領
3 管 理 運 営 業 務	(1) 補修工事、設備の保守点検等の外注に関する業務	建物の補修工事、設備の保守点検及び修理並びに建物等の清掃等（大規模修繕または火災等の事故による修繕を除く）を外注により、他の業者に行わせる場合に、その発注・履行・確認その他の必要な業務を行うこと。
	(2) 防火管理業務の補助	消防法により、甲が行わなければならない防火管理業務を補助すること。
	(3) 施設運営の補助	駐車場・集会室その他の施設運営の補助を行うこと。
	(4) 各種契約の代行	駐車場等の専用使用の契約及びエレベーターその他の施設の保守、補修等の契約に関する甲の業務を代行すること。
	(5) 損害保険契約の代行	共用部分の火災保険及び共用部分又は専有部分の賠償責任保険の契約締結等に関する甲の業務を代行すること。
	(6) 長期修繕計画の立案の補助	長期修繕計画案を作成し、甲に提出すること。 但し、修繕に関する実施計画書作成等の費用は甲の負担とする。
	(7) 総会、理事会の運営補助	甲の総会及び理事会の開催に際し、必要となる資料の作成、案内の通知、開催準備等甲の総会及び理事会運営の補助をすること。
	(8) 通知事項の伝達	組合員に対する甲又は公的機関からの通知事項の伝達を行うこと。
	(9) 官公庁、分譲業者との連絡	甲の業務に関し、消防署、水道局その他の官公庁もしくは町内会等又は分譲業者もしくは施工業者との折衝等を伴った場合、甲を代行しその連絡を行うこと。
	(10) 管理業務報告	イ 管理上報告すべきと判断される事項 ロ 予算外に支出を要した業務 ハ 予算外で支出の発生が予測される事項 ニ 次年度予算に組込みが必要な事項及び修繕が必要とされる事項

(別表 2)

2 管理員業務仕様書

(1) 業務の区分及び業務内容

業 務 区 分	業 務 内 容
1 受付等の業務	イ 外来者の応接、居住者との応接、電話の接受、不在者の郵便物、品物等受渡し及び拾得物の取扱い ロ 共用部分に係わる鍵の保管及び貸出並びに管理用備品の管理 ハ 通知事項等の掲示・配布並びに入居者及び退去者の届出の受理 ニ 官公庁との連絡・折衝 ホ 集会所の受付等
2 点検業務	イ 建物、設備及び諸施設の点検、巡視 ロ 照明の点消灯の確認、管球類等の点検 ハ 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録 ニ 各種警報装置の監視 ホ 上記に関する緊急及び異常時の対応
3 清掃業務	玄関廻り、集会室内の清掃
4 立会業務	イ 諸設備の保守点検の際の立会い ロ 共用部分の修繕工事の際の立会い ハ 清掃管理（ゴミ収集時の囲壁破損点検、ゴミ置場の点検、消毒殺虫等）
5 報告連絡業務	イ 定時報告及び緊急時の連絡 ロ 日誌の記録 ハ 有害行為を発見した場合の報告と対応
6 管理補助業務	イ 防火管理業務の補助 ロ 未収納金督促業務の補助

(2) 業務実施の態様

勤 務 態 様	業 務 実 施 要 領
通 勤 管 理 員 (1 名)	イ 勤務時間 午前 9 時より午後 5 時までとする。 ロ 休 日 日曜・月曜・祝日・労働基準法に定める有給休暇及び 年末年始 4 日 (12/31～1/3) ・夏休み 3 日 但し、緊急時においては、勤務時間外であっても適宜 処理。 ハ 定 位 置 管理事務所窓口を定位置とするが、日常管理事務実施 の場合、受付にその位置を明示する。

(別表3)

3 設備管理業務仕様書

業務対象箇所		業 務 内 容	
		共用設備点検として行なうもの (管理委託費内)	その他 (組合会計支払)
1	(建 物) 建 物 廻 り 屋 上 内 外 壁 共 用 玄 関 周 り 共 用 廊 下 ・ 階 段	外観点検 巡回時 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃	
2	(施 設) 集 会 室 管 理 事 務 室 ゴ ミ 置 場 駐 車 場 バ イ ク 置 場 自 転 車 置 場 案 内 ・ 掲 示 板 扉 ・ フ ェ ン ス 植 栽	外観点検 巡回時 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃	保守点検 4回／年
3	(電 気 設 備) 電 力 制 御 盤 電 灯 分 電 盤 動 力 電 灯 の 配 線 照 明 ・ コ ン セ ン ト 器 具 自 動 点 滅 機 (タイマー機器)	外観点検 巡回時 〃 〃 〃 〃 〃 〃 外観作動点検 〃 (時間調整)	管球等取替
4	(エレベータ設備) フルメンテナンス	外観点検 巡回時	保守点検 1回／月 法定検査 1回／年
5	(テレビ共聴設備) ア ン テ ナ 増 幅 器 ・ 分 岐 器	外観点検 巡回時 〃 〃	

業務対象箇所		業 務 内 容	
		共用設備点検として行なうもの (管理委託費内)	その他 (組合会計支払)
6	(自動火災報知設備)	外観点検 巡回時	法定点検 2回／年
	受信機	〃 〃	〃 〃
	感知器類	〃 〃	〃 〃
	表示灯	〃 〃	〃 〃
	電鈴	〃 〃	〃 〃
	その他附属設備		
7	(非常警報設備)	外観点検 巡回時	法定点検 2回／年
	発信機	〃 〃	〃 〃
	受信機	〃 〃	〃 〃
	表示灯	〃 〃	〃 〃
8	(消火設備)	外観点検 巡回時	法定点検 2回／年
	消火器	〃 〃	〃 〃
	その他附属設備		
9	(避難設備)	外観点検 巡回時	法定点検 2回／年
	避難口誘導灯	〃 〃	〃 〃
	通路誘導灯	〃 〃	〃 〃
	誘導標識	〃 〃	〃 〃
	避難設備	〃 〃	〃 〃
	避難器具	〃 〃	〃 〃
10	(防犯設備)	外観点検 巡回時	作動点検 1回／年
	受信盤	〃 〃	
	ベル・表示灯		
11	(給水設備)	外観点検 巡回時	内部清掃 1回／年
	受水槽	〃 〃	4回／年
	給水管	〃 〃	〃
	減圧弁	〃 〃	〃
	揚水ポンプ	〃 〃	〃
	自動発停止装置	〃 〃	〃
	満減水警報装置	〃 〃	〃
	散水栓・止水栓	〃 〃	〃
	水質検査	日例検査	1回／月

業 務 対 象 箇 所		業 務 内 容		
		共用設備点検として行なうもの (管理委託費内)	その他 (組合会計支払)	
1 2	(排水衛生設備)			
	屋 上 排 水 口	外観点検	巡回時	都度清掃
	排 水 管	〃	〃	〃
	雨 水 ・ 排 水 枳	〃	〃	〃
	雨 水 樋	〃	〃	〃
	通 気 管	〃	〃	〃

建物の区分所有等に関する法律

(昭和三十七年四月四日法律第六十九号)
最終改正：平成一八年六月二日法律第五〇号

【目次】

- 第1章 建物の区分所有 (第1条～第64条)
 - 第1節 総 則 (第1条～第10条)
 - 第2節 共用部分等 (第11条～第21条)
 - 第3節 敷地利用権 (第22条～第24条)
 - 第4節 管理者 (第25条～第29条)
 - 第5節 規約及び集会 (第30条～第46条)
 - 第6節 管理組合法人 (第47条～第56条)
 - 第7節 義務違反者に対する措置 (第57条～第60条)
 - 第8節 復旧及び建替え (第61条～第64条)
- 第2章 団 地 (第65条～第70条)
- 第3章 罰 則 (第71条～第72条)

昭和 37・4・4・法律 69号
改正昭和 63・12・30・法律 108号—
改正平成 14・7・3・法律 79号—
改正平成 14・12・11・法律 140号—
改正平成 16・6・2・法律 76号—
改正平成 16・6・18・法律 124号—
改正平成 17・7・26・法律 87号—
改正平成 18・6・2・法律 50号(未)(施行＝平 20 年 12 月 1 日)
改正平成 20・4・30・法律 23号(未)(施行＝平 20 年 12 月 1 日)

第1章 建物の区分所有

第1節 総 則

(建物の区分所有)

第1条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所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ものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

(定義)

第2条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第4条第2項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により

建物の敷地とされた土地をいう。

- 6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

（区分所有者の団体）

第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

（共用部分）

第4条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

- 2 第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

（規約による建物の敷地）

第5条 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

- 2 建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となつたときは、その土地は、前項の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。建物が所在する土地の一部が分割により建物が所有する土地以外の土地となつたときも、同様とする。

（区分所有者の権利義務等）

第6条 区分所有者は、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てはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
- 3 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

（先取特権）

第7条 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

- 2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。

3 民法（明治 29 年法律第 89 号）第 319 条の規定は、第 1 項の先取特権に準用する。

（特定承継人の責任）

第 8 条 前条第 1 項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定）

第 9 条 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

（区分所有権売渡請求権）

第 10 条 敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

第 2 節 共用部分等

（共用部分の共有関係）

第 11 条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第 27 条第 1 項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第 177 条の規定は、共用部分には適用しない。

第 12 条 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第 19 条までに定めるところによる。

（共用部分の使用）

第 13 条 各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

（共用部分の持分の割合）

第 14 条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前 2 項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投射面積による。

4 前 3 項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

（共用部分の持分の処分）

第 15 条 共有者の持分は、その有する共有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分

を処分することができない。

（一部共用部分の管理）

第 16 条 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するもの又は第 31 条第 2 項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

（共用部分の変更）

第 17 条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

- 2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

（共用部分の管理）

第 18 条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

- 2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 3 前条第 2 項の規定は、第 1 項本文の場合に準用する。
- 4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

（共用部分の負担及び利益収取）

第 19 条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

（管理所有者の権限）

第 20 条 第 11 条第 2 項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員（一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者）のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。

- 2 前項の共用部分の所有者は、第 17 条第 1 項に規定する共用部分の変更をすることができない。

（共用部分に関する規定の準用）

第 21 条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第 17 条から第 19 条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

第3節 敷地利用権

（分離処分の禁止）

第 22 条 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その

有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

- 2 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第 14 条第 1 項から第 3 項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。
- 3 前 2 項の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。

（分離処分の無効の主張の制限）

第 23 条 前条第 1 項本文（同条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定に違反する専有部分又は敷地利用権の処分については、その無効を善意の相手方に、主張することができない。ただし、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときは、この限りでない。

（民法第 255 条の適用除外）

第 24 条 第 22 条第 1 項本文の場合には、民法第 255 条（同法第 264 条において準用する場合を含む。）の規定は、敷地利用権には適用しない。

第 4 節 管理者

（選任及び解任）

- 第 25 条** 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。
- 2 管理者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、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

（権限）

- 第 26 条** 管理者は、共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第 47 条第 6 項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。
- 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第 18 条第 4 項（第 21 条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。
 - 3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
 - 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第 2 項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
 - 5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、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 35 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用す

る。

（管理所有）

第 27 条 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

2 第 6 条第 2 項及び第 20 条の規定は、前項の場合に準用する。

（委任の規定の準用）

第 28 条 この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

（区分所有者の責任等）

第 29 条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第 14 条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

第5節 規約及び集会

（規約事項）

第 30 条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

3 前 2 項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

4 第 1 項及び第 2 項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

5 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）により、これを作成しなければならない。

（規約の設定、変更及び廃止）

第 31 条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が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。

2 前条第 2 項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の 4 分の 1 を超える者又はその議決権の 4 分の 1 を

超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

（公正証書による規約の設定）

第 32 条 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第 4 条第 2 項、第 5 条第 1 項並びに第 22 条第 1 項ただし書及び第 2 項ただし書（これらの規定を同条第 3 項において準用する場合を含む。）の規約を設定することができる。

（規約の保管及び閲覧）

第 33 条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約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法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

（集会の招集）

第 34 条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならない。

3 区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 前項の規定による請求がされた場合において、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集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。

5 管理者がないときは、区分所有者の 5 分の 1 以上で、議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

（招集の通知）

第 35 条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第 40 条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の一人）にすれば足りる。

3 第 1 項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者

に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。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17条第1項、第31条第1項、第61条第5項、第62条第1項、第68条第1項又は第69条第7項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(招集手続の省略)

第36条 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(決議事項の制限)

第37条 集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。

- 2 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 3 前2項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

(議決権)

第38条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める割合による。

(議事)

第39条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

- 2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。
- 3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）によつて議決権を行使することができる。

(議決権行使者の指定)

第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。

(議長)

第41条 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

(議事録)

第42条 集会の議事については、議長は、書面又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、又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は、議長及び集会に出席した区分所有者の2人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、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。
- 5 第33条の規定は、議事録について準用する。

（事務の報告）

第43条 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

（占有者の意見陳述権）

第44条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

- 2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第35条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

（書面又は電磁的方法による決議）

第45条 この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

- 2 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。
- 3 この法律又は規約により集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又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第33条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる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。
- 5 集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

（規約及び集会の決議の効力）

第46条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

- 2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6節 管理組合法人

(成立等)

- 第47条** 第3条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。
- 2 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。
 - 3 この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める。
 - 4 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。
 - 5 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。
 - 6 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。
 - 7 管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
 - 8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務（第6項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
 - 9 管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、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。この場合においては、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。
 - 10 民法第43条、第44条、第50条及び第51条の規定は管理組合法人に、破産法（平成16年法律第75号）第16条第2項の規定は存立中の管理組合法人に準用する。
 - 11 第4節及び第33条第1項ただし書（第42条第5項及び第45条第4項において準用する場合を含む。）の規定は、管理組合法人には、適用しない。
 - 12 管理組合法人について、第33条第1項本文（第42条第5項及び第45条第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定を適用する場合には第33条第1項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第34条第1項から第3項まで及び第5項、第35条第3項、第41条並びに第43条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。
 - 13 管理組合法人は、法人税法（昭和40年法律第34号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第2条第6号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第37条の規定を適用する場合には同条第4項及び第5項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（管理組合法人を除く。）」と、同法第66条の規定を適用する場合には同条第1項及び第2項中「普通法人」とあるのは「普通法人（管理組合法人を含む。）」と、同条第3項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（管理組合法人を除く。）」とする。

- 14 管理組合法人は、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第 3 に掲げる法人とみなす。

（名称）

第 48 条 管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。

- 2 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

（理事）

第 49 条 管理組合法人には、理事を置かなければならない。

- 2 理事は、管理組合法人を代表する。
- 3 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。
- 4 前項の規定は、規約若しくは集会の決議によつて、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によつて管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない。
- 5 理事の任期は、2 年とする。ただし、規約で 3 年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。
- 6 理事が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事（次項において準用する民法第 56 条の仮理事を含む。）が就任するまで、なおその職務を行う。
- 7 第 25 条、民法第 52 条第 2 項及び第 54 条から第 56 条まで並びに非訟事件手続法（明治 31 年法律第 14 号）第 35 条第 1 項の規定は、理事に準用する。

（監事）

第 50 条 管理組合法人には、監事を置かなければならない。

- 2 監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
- 3 第 25 条並びに前条第 5 項及び第 6 項、民法第 56 条及び第 59 条並びに非訟事件手続法第 35 条第 1 項の規定は、監事に準用する。

（監事の代表権）

第 51 条 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

（事務の執行）

- 第 52 条** 管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によつて行う。ただし、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項及び第 57 条第 2 項に規定する事項を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとすることができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、保存行為は、理事が決することができる。

（区分所有者の責任）

第 53 条 管理組合法人の財産をもつてその債務を完済することができないときは、区分所有者

は、第 14 条に定める割合と同一の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる。ただし、第 29 条第 1 項ただし書に規定する負担の割合が定められているときは、その割合による。

- 2 管理組合法人の財産に対する強制執行がその効を奏しなかつたときも、前項と同様とする。
- 3 前項の規定は、区分所有者が管理組合法人に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、適用しない。

（特定承継人の責任）

第 54 条 区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、その区分所有者が前条の規定により負う責任と同一の責任を負う。

（解散）

第 55 条 管理組合法人は、次の事由によつて解散する。

1. 建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）の全部の滅失
 2. 建物に専有部分がなくなつたこと。
 3. 集会の決議
- 2 前項第 3 号の決議は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数です。
 - 3 民法第 73 条から第 76 条まで及び第 78 条から第 82 条まで並びに非訟事件手続法第 35 条第 2 項及び第 36 条から第 40 条までの規定は、管理組合法人の解散及び清算に準用する。

（残余財産の帰属）

第 56 条 解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて、第 14 条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する。

第 7 節 義務違反者に対する措置

（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

- 第 57 条** 区分所有者が第 6 条第 1 項に規定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、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。
- 2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。
 - 3 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第 1 項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。
 - 4 前 3 項の規定は、占有者が第 6 条第 3 項において準用する同条第 1 項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれがある場合に準用する。

（使用禁止の請求）

第 58 条 前条第 1 項に規定する場合において、第 6 条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第 1 項に規定する請求によつてはその障害を除去して共

用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

- 2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数とする。
- 3 第1項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 4 前条第3項の規定は、第1項の訴えの提起に準用する。

（区分所有権の競売の請求）

第59条 第57条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

- 2 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、前条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。
- 3 第1項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6月を経過したときは、することができない。
- 4 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買受けの申出をすることができない。

（占有者に対する引渡し請求）

第60条 第57条第4項に規定する場合において、第6条第3項において準用する同条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

- 2 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、第58条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。
- 3 第1項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

第8節 復旧及び建替え

（建物の一部が滅失した場合の復旧等）

第61条 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、

復旧の工事に着手するまでに第3項、次条第1項又は第70条第1項の決議があつたときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第14条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。
- 3 第1項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。
- 4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 5 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。
- 6 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。
- 7 第5項の決議があつた場合において、その決議の日から2週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。）以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。この場合において、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から2月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した第14条に定める割合に応じて当該建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 8 第5項の決議の日から2週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者（以下この条において「買取指定者」という。）がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。
- 9 買取指定者が第7項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第13項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。
- 10 第5項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、4月以上の期間を定めて、第7項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。
- 11 前項に規定する催告を受けた区分所有者は、前項の規定により定められた期間を経過したときは、第7項前段に規定する請求をすることができない。
- 12 第5項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から6月以内に同項、次条第1項又は第70条第1項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及

びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

- 13 第2項、第7項、第8項及び前項の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者又は第9項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

（建替え決議）

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

- 2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
1. 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
 2. 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
 3. 前号に規定する費用の分担に關する事項
 4. 再建建物の区分所有権の帰属に關する事項
- 3 前項第3号及び第4号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 4 第1項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。
- 5 前項に規定する場合において、第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。
1. 建替えを必要とする理由
 2. 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又は回復（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
 3. 建物の修繕に關する計画が定められているときは、当該計画の内容
 4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 第4項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1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35条第1項から第4項まで及び第36条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。
この場合において、第35条第1項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。
- 8 前条第6項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

（区分所有権等の売渡し請求等）

- 第 63 条** 建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。
- 2 前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から 2 月以内に回答しなければならない。
 - 3 前項の期間内に回答しなかつた第 1 項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。
 - 4 第 2 項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から 2 月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有権から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。
 - 5 前項の規定による請求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から 1 年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。
 - 6 建替え決議の日から 2 年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第 4 項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から 6 月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。
 - 7 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつた日から 6 月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から 6 月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から 6 月又はその理由がなくなつた日から 2 年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

（建替えに関する合意）

- 第 64 条** 建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

す。

第2章 団地

（団地建物所有者の団体）

第 65 条 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（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（建物の区分所有に関する規定の準用）

第 66 条 第 7 条、第 8 条、第 17 条から第 19 条まで、第 25 条、第 26 条、第 28 条、第 29 条、第 30 条第 1 項及び第 3 項から第 5 項まで、第 31 条第 1 項並びに第 33 条から第 56 条までの規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定（第 55 条第 1 項第 1 号を除く。）中「区分所有者」とあるのは「第 65 条に規定する団地建物所有者」と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、第 7 条第 1 項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第 65 条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設（以下「土地等」という。）」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、第 17 条、第 18 条第 1 項及び第 4 項並びに第 19 条中「共用部分」とあり、第 26 条第 1 項中「共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第 29 条第 1 項中、建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第 68 条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第 1 項第 1 号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第 2 号に掲げる建物の共用部分」と、第 17 条第 1 項、第 35 条第 2 項及び第 3 項、第 40 条並びに第 44 条第 1 項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第 29 条第 1 項、第 38 条、第 53 条第 1 項及び第 56 条中、「第 14 条に定める」あるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の」と、第 30 条第 1 項及び第 46 条第 2 項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第 68 条第 1 項各号に掲げる物」と、第 30 条第 3 項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第 68 条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第 1 項第 1 号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第 2 号に掲げる建物の共用部分」と、第 33 条第 3 項、第 35 条第 4 項及び第 44 条第 2 項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第 35 条第 5 項中「第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項、第 68 条第 1 項又は第 69 条第 7 項」とあるのは「第 69 条第 1 項又は第 70 条第 1 項」と、第 46 条第 2 項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第 65 条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第 47 条第 1 項中「第 3 条」とあるのは「第 65 条」と、第 55 条第 1 項第 1 号

中「建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）」とあるのは、土地等（これらに関する権利を含む。）」と、同項第2号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）が第65条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

（団地共用部分）

- 第67条** 一団地内の附属施設たる建物（第1条に規定する建物の部分を含む。）は、前条において準用する第30条第1項の規約により団地共用部分とすることができる。この場合においては、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することができない。
- 2 一団地内の数棟の建物の全部を所有する者は、公正証書により、前項の規約を設定することができる。
- 3 第11条第1項本文及び第3項並びに第13条から第15条までの規定は、団地共用部分に準用する。この場合において、第11条第1項本文中「区分所有者」とあるのは「第65条に規定する団地建物所有者」と、第14条第1項及び第15条中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と読み替えるものとする。

（規約の設定の特例）

- 第68条** 次の物につき第66条において準用する第30条第1項の規約を定めるには、第1号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の4分の3以上でその持分の4分の3以上を有するものの同意、第2号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第34条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議があることを要する。
1. 団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）
2. 当該団地内の専有部分のある建物
- 2 第31条第2項の規定は、前項第2号に掲げる建物の一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての同項の集会の決議に準用する。

（団地内の建物の建替え承認決議）

- 第69条** 一団地内にある数棟の建物（以下この条及び次条において「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「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。）が当該団地内建物の第65条に規定する団地建物所有者（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法

人の集会において議決権の4分の3以上の多数による承認の決議（以下「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。
2. 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。
- 2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第66条において準用する第38条の規定にかかわらず、第66条において準用する第30条第1項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。
- 3 第1項各号に定める要件に該当す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の行使をしたものとみなす。ただし、同項第1号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。
- 4 第1項の集会を招集するときは、第66条において準用する第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に、同条第5項に規定す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。）をも示して発しなければならない。ただし、この期間は、第66条において準用する第30条第1項の規約で伸長することができる。
- 5 第1項の場合において、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（以下この項において「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、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該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。
 1. 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第1項の集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
 2. 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者
- 6 第1項の場合において、当該特定建物が2以上あるときは、当該2以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該2以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。
- 7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第62条第1項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該2以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、

当該特定建物の団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

（団地内の建物の一括建替え決議）

- 第 70 条** 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第 5 条第 1 項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第 68 条第 1 項（第 1 号を除く。）の規定により第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約が定められているときは、第 62 条第 1 項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第 65 条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第 3 項第 1 号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、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 以上の者であつて第 38 条に規定する議決権の合計の 3 分の 2 以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。
- 2 前条第 2 項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第 2 項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。
 - 3 団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
 1. 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
 2. 新たに建築する建物（以下この項において「再建団地内建物」という。）の設計の概要
 3. 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
 4. 前号に規定する費用の分担に関する事項
 5. 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項
 - 4 第 62 条第 3 項から第 8 項まで、第 63 条及び第 64 条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第 62 条第 3 項中「前項第 3 号及び第 4 号」とあるのは「第 70 条第 3 項第 4 号及び第 5 号」と、同条第 4 項中「第 1 項に規定する」とあるのは「第 70 条第 1 項に規定する」と、「第 35 条第 1 項」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項」と、「規約」とあるのは「第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約」と、同条第 5 項中「第 35 条第 1 項」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項」と、同条第 7 項中「第 35 条第 1 項から第 4 項まで及び第 36 条」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項から第 4 項まで及び第 36 条」と、「第 35 条第 1 項ただし

書」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項ただし書」と、同条第 8 項中「前条第 6 項」とあるのは「第 61 条第 6 項」と読み替えるものとする。

第3章 罰 則

第 71 条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、20 万円以下の過料に処する。

1. 第 33 条第 1 項本文（第 42 条第 5 項及び第 45 条第 4 項（これらの規定を第 66 条において準用する場合を含む。）並びに第 66 条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）又は第 47 条第 12 項（第 66 条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される第 33 条第 1 項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第 45 条第 4 項（第 66 条において準用する場合を含む。）の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。
2. 第 33 条第 2 項（第 42 条第 5 項及び第 45 条第 4 項（これらの規定を第 66 条において準用する場合を含む。）並びに第 66 条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。
3. 第 42 条第 1 項から第 4 項まで（これらの規定を第 66 条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。
4. 第 43 条（第 47 条第 12 項（第 66 条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される場合及び第 66 条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
5. 第 47 条第 3 項（第 66 条において準用する場合を含む。）の規定に基づく政令に定める登記を怠つたとき。
6. 第 47 条第 10 項（第 66 条において準用する場合を含む。）において準用する民法第 51 条第 1 項の規定に違反して、財産目録を作成せず、又は財産目録に不正の記載若しくは記録をしたとき。
7. 理事若しくは監事が欠けた場合又は規約で定めたその員数が欠けた場合において、その選任手続を怠つたとき。
8. 第 55 条第 3 項（第 66 条において準用する場合を含む。）において準用する民法第 79 条第 1 項又は第 81 条第 1 項の規定による公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。
9. 第 55 条第 3 項（第 66 条において準用する場合を含む。）において準用する民法第 81 条第 1 項の規定による破産手続開始の申立てを怠つたとき。
10. 第 55 条第 3 項（第 66 条において準用する場合を含む。）において準用する民法第 82 条第 2 項の規定による検査を妨げたとき。

第 72 条 第 48 条第 2 項（第 66 条において準用する場合を含む。）の規定に違反した者は、10 万円以下の過料に処する。

附 則 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、昭和三十八年四月一日から施行する。

- 2 第十七条及び第二十四条から第三十四条まで（第三十六条においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定は、前項の規定にかかわらず、公布の日から施行する。ただし、昭和三十八年四月一日前においては、この法律中その他の規定の施行に伴う準備のため必要な範囲内においてのみ、適用があるものとする。

（経過措置）

第二条 この法律の施行の際現に存する共用部分が区分所有者のみの所有に属する場合において、第四条第一項の規定に適合しないときは、その共用部分の所有者は、同条第二項の規定により規約でその共用部分の所有者と定められたものとみなす。

- 2 この法律の施行の際現に存する共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合において、各共有者の持分が第十条の規定に適合しないときは、その持分は、第八条ただし書の規定により規約で定められたものとみなす。

- 3 この法律の施行の際現に存する共用部分の所有者が第四条第一項の規定の適用により損失を受けたときは、その者は、民法第七百三条の規定に従い、償金を請求することができる。

附 則（昭和五八年五月二一日法律第五一号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、昭和五十九年一月一日から施行する。

（建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置の原則）

第二条 第一条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律（以下「新法」という。）の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下「旧法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定に関する経過措置）

第三条 新法第九条の規定は、この法律の施行前に建物の設置又は保存の瑕疵により損害が生じた場合における当該瑕疵については、適用しない。

（共用部分に関する合意等に関する経過措置）

第四条 この法律の施行前に区分所有者が共用部分、新法第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地若しくは附属施設又は規約、議事録若しくは旧法第三十四条第一項の書面の保管者についてした合意又は決定（民法第二百五十一条又は第二百五十二条の規定によるものを含む。以下この条において同じ。）は、新法の規定により集会の決議で定められたものとみなす。この法律の施行前に新法第六十五条に規定する場合における当該土地又は附属施設に係る同条の所有者がこれらの物又は規約、議事録若しくは旧法第三十六条において準用する旧法第三十四条第一項の書面の保管者についてした合意又は決定も、同様とする。

（既存専有部分等に関する経過措置）

第五条 新法第二十二条から第二十四条までの規定は、この法律の施行の際現に存する専有部分及びその専有部分に係る敷地利用権（以下「既存専有部分等」という。）については、この法

律の施行の日から起算して五年を超えない範囲内において政令で定める日から適用する。ただし、次条第一項の指定に係る建物の既存専有部分等については、同項に規定する適用開始日から適用する。

第六条 法務大臣は、専有部分の数、専有部分及び建物の敷地に関する権利の状況等を考慮して、前条本文の政令で定める日前に同条本文に規定する規定を適用する既存専有部分等に係る建物及びこれらの規定の適用を開始すべき日（以下「適用開始日」という。）を指定することができる。

2 法務大臣は、前項の指定をするときは、あらかじめ、その旨を各区分所有者又は管理者若しくは管理組合法人の理事に通知しなければならない。

3 前項の規定による通知を発した日から一月内に四分の一を超える区分所有者又は四分の一を超える議決権を有する区分所有者が法務省令の定めるところにより異議の申出をしたときは、法務大臣は、第一項の指定をすることができない。

4 第一項の指定は、建物の表示及び適用開始日を告示して行う。

5 適用開始日は、前項の規定による告示の日から一月以上を経過した日でなければならない。

6 法務大臣は、区分所有者の四分の三以上で議決権の四分の三以上を有するものの請求があつたときは、第一項の指定をしなければならない。この場合には、第二項及び第三項の規定は、適用しない。

第七条 法務大臣は、前条第四項の規定による告示をする場合において、区分所有者が数人で有する所有権、地上権又は賃借権に基づき建物及びその建物が所在する土地と一体として管理又は使用をしている土地があるときは、その土地の表示を併せて告示しなければならない。

2 前項の規定により告示された土地は、適用開始日に新法第五条第一項の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。

3 前条第二項及び第三項の規定は、第一項の規定による告示について準用する。

第八条 附則第六条第一項の指定に係る建物以外の建物の既存専有部分等は、附則第五条本文の政令で定める日に、新法第二十二条第一項ただし書の規定により規約で分離して処分することができるものと定められたものとみなす。

（規約に関する経過措置）

第九条 この法律の施行の際現に効力を有する規約は、新法第三十一条又は新法第六十六条において準用する新法第三十一条第一項及び新法第六十八条の規定により定められたものとみなす。

2 前項の規約で定められた事項で新法に抵触するものは、この法律の施行の日からその効力を失う。

（義務違反者に対する措置に関する経過措置）

第十条 この法律の施行前に区分所有者がした旧法第五条第一項に規定する行為に対する措置については、なお従前の例による。

（建物の一部滅失に関する経過措置）

第十一条 新法第六十一条第五項及び第六十二条の規定は、この法律の施行前に旧法第三十五条第四項本文の規定による請求があつた建物については、適用しない。

（罰則に関する経過措置）

第十三条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（昭和六三年一二月三〇日法律第一〇八号） 抄

（施行期日等）

第一条 この法律は、公布の日から施行し、平功元年四月一日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等及び同日以後に国内において事業者が行う課税仕入れ並びに同日以後に保税地域から引き取られる外国貨物に係る消費税について適用する。

2 前項の規定にかかわらず、この法律のうち次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 附則第二十条、第二十一条、第二十二条第三項、第二十三条第三項及び第四項、第二十四条第三項、第二十五条第二項から第四項まで、第二十七条から第二十九条まで、第三十一条から第四十五条まで、第四十六条（関税法第二十四条第三項第二号の改正規定に限る。）、附則第四十八条から第五十一条まで、第五十二条（輸入品に対する内国消費税の徴収等に関する法律第十四条を削る改正規定を除く。）並びに附則第五十三条から第六十七条までの規定 平成元年四月一日

附 則（平成三年五月一五日法律第七三号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成三年十月一日から施行する。

附 則（平成一四年七月三日法律第七九号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十四年八月一日から施行する。

附 則（平成一四年一二月一一日法律第一四〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第二条 第一条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下「旧区分所有法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行前に旧区分所有法第六十一条第七項の規定による買取請求があった建物及びその敷地に関する権利に関するこの法律の施行後にする買取請求については、なお従前の例による。

3 この法律の施行前に招集の手続が開始された集会においてこの法律の施行後にする建替え決議については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第九条 この法律の施行前にした旧区分所有法又は附則第七条の規定による改正前の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成一六年六月二日法律第七六号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、破産法（平成十六年法律第七十五号。次条第八項並びに附則第三条第八項、第五条第八項、第十六項及び第二十一項、第八条第三項並びに第十三条において「新破産法」という。）の施行の日から施行する。

（政令への委任）

第十四条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則（平成一六年六月一八日法律第一二四号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、新不動産登記法の施行の日から施行する。

（経過措置）

第二条 この法律の施行の日が行政機関の保有する個人情報保護に関する法律の施行の日後である場合には、第五十二条のうち商業登記法第百十四条の三及び第百七条から第百十九条までの改正規定中「第百十四条の三」とあるのは、「第百十四条の四」とする。

附 則（平成一七年七月二六日法律第八七号） 抄

この法律は、会社法の施行の日から施行する。

附 則（平成一八年六月二日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

1 この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

（調整規定）

2 犯罪の国際化及び組織化並びに情報処理の高度化に対処するための刑法等の一部を改正する法律（平成十八年法律第 号）の施行の日が施行日後となる場合には、施行日から同法の施行の日の前日までの間における組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成十一年法律第百三十六号。次項において「組織的犯罪処罰法」という。）別表第六十二号の規定の適用については、同号中「中間法人法（平成十三年法律第四十九号）第百五十七条（理事等の特別背任）の罪」とあるのは、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）第三百三十四条（理事等の特別背任）の罪」とする。

3 前項に規定するもののほか、同項の場合において、犯罪の国際化及び組織化並びに情報処理の高度化に対処するための刑法等の一部を改正する法律の施行の日の前日までの間における組織的犯罪処罰法の規定の適用については、第四百五十七条の規定によりなお従前の例によることとされている場合における旧中間法人法第百五十七条（理事等の特別背任）の罪は、組織的犯罪処罰法別表第六十二号に掲げる罪とみなす。