

# 学園前サンハイツ団地管理組合法人規約（本文（案））

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 この規約は、学園前サンハイツ団地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。

### （定義）

第2条 この規約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 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65条の土地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物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 電磁的記録 電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。次号ロにおいて同じ。）をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。
- 十二 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に定めるものをいう。
  - イ 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの
    - (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接続する電気通信回線を通じて送信し、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記録する方法

(2) 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける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を記録する方法

ロ 電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

十三 WEB会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

十四 国内管理人 区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。

十五 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。

十六 管理不全専有部分管理人 区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。

(規約及び団地総会の決議の遵守義務)

第3条 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及び団地総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び団地総会の決議の効力)

第5条 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承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、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。

(管理組合)

第6条 団地建物所有者は、区分所有法第65条に定める団地内の土地、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として、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学園前サンハイツ団地管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を学園前サンハイツ集会所内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第2章 専有部分等の範囲

### (専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

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

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

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

### (共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第3章 土地及び共用部分等の共有

### (共有)

第9条 対象物件のうち、土地、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。

### (共有持分)

第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

### (分割請求及び単独処分禁止)

第11条 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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用法

### (専有部分の用途)

第12条 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。

2 団地建物所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

（土地及び共用部分等の用法）

第13条 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。

（バルコニー等の専用使用权）

第14条 団地建物所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、駐車場について、特定の団地建物所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場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使用契約は効力を失う。

（土地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、次に掲げる土地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務所、管理用倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）及びマンション管理業（適正化法第2条の七号の「マンション管理業」をいう）を受託し、又は請け負った者

二 各住居棟内電気・ガス・水道等を供給する配線又は配管及びメーターボックス 当該設備を維持及び運用する事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（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。

(専有部分の修繕等)

- 第17条 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。）であつて棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法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、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
  - 4 第1項の承認があつたときは、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。
  - 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
  - 7 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第19条 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には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約

の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3 第1項の場合において、団地建物所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。

(暴力団員の排除)

第20条 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には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、団地建物所有者は当該契約を解約することができること。

三 団地建物所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、団地建物所有者に代理して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、団地建物所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書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

(団地建物所有者の責務)

第21条 団地建物所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、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、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

(土地及び共用部分等の管理)

第22条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、団地総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

（窓ガラス等の改良）

- 第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音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 団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。
  - 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

（必要箇所への立入り等）

- 第23条の2 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若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

- 2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、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又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に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又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。
- 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険契約の締結、保険金の請求等)

第24条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金並びに土地及び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（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、団地建物所有者及び旧団地建物所有者であった者（以下「旧団地建物所有者」という。）を代理する。
- 3 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、団地建物所有者及び旧団地建物所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。
- 4 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
- 5 団地建物所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。
- 6 保険金等は、これが生じた原因となる土地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、土地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは団地修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。
- 7 第1項及び第2項の規定に基づき団地建物所有者を相手方として土地及び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をする場合、理事長は、当該団地建物所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。

- 8 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 9 理事長は、第2項の規定に基づき団地建物所有者及び旧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、団地建物所有者及び旧団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。

## 第2節 費用の負担

### (管理費等)

第25条 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。

- 一 管理費
  - 二 団地修繕積立金
- 2 管理費の額については、団地建物所有者の専有持分に応じて算出するものとする。
  - 3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の専有持分に応じて算出するものとする。

### (承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

### (管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第34条に定める業務に要する費用（次条及び第29条に規定す

る経費を除く。)

(団地修繕積立金)

第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 土地、附属施設及び団地共用部分の改良又は変更
- 四 建物の一括建替え、敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 団地修繕積立金の管理及び運用
- 六 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 管理組合は、次条により各棟における個別の土地、附属施設及び各棟共用部分についての前項第一号から第六号に要する経費についても、団地修繕積立金の取り崩しにより充当するものとする。

3 第1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。）又は区分所有法第71条第1項の団地内建物敷地売却決議（以下「団地内建物敷地売却決議」という。）を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条第1項のマンション再生組合（以下「再生組合」という。）の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第113条第1項のマンション等売却組合の設立の認可を得るまでの間においては、一括建替え又は団地内建物敷地売却に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時にその事業に参加しない団地建物所有者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、一括建替え又は団地内建物敷地売却に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

4 第1項にかかわらず、円滑化法第163条の63第1項の敷地分割決議（以下「敷地分割決議」という。）の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合（以下「敷地分割組合」という。）の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

5 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(各棟修繕積立金の不実施)

第29条 標準管理規約に定める各棟修繕積立金は、実施しない。

(区分経理)

第30条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 管理費
- 二 団地修繕積立金

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、団地修繕積立金として積み立てる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第32条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第33条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。

2 組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

(組合員名簿等の作成、保管)

第33条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法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。

2 理事長は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する

情報については、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

- 3 電磁的記録により作成された組合員名簿等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。
- 4 理事長は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。
- 5 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。

(国内管理人)

第33条の3 組合員は、国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。

- 一 専有部分の保存行為
  - 二 専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
  - 三 総会（団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。）の招集の通知の受領
  - 四 総会における議決権の行使
  - 五 組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済
- 2 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。
  - 3 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

## 第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第50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

- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割及びマンション再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 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
- 九 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 団地修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 団地及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 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残余財産の清算
- 十五 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務

### (業務の委託等)

第35条 管理組合は、第34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。

### (専門的知識を有する者の活用)

第36条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他団地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、助言・指導その他の援助を求めることができる。

## 第3節 役員

### (役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長

- 二 副理事長 1名
  - 三 会計担当理事 1名
  - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 数名
  - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、団地総会の決議によって、選任し、又は解任する。
  - 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。
  - 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

（役員任期）

第38条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 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。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員欠格条項）

第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

（役員誠実義務等）

第39条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（利益相反取引の防止）

第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益

が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は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
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、2か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事及び第40条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 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。

- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

#### 第4節 団地総会

##### (団地総会)

第44条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、総会において選出する。選出できない場合は、理事長又は総会を招集した組合員の一人となる。

##### (招集手続)

第45条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（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。）、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、組合員から第33条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第77条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組

合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

- 4 会議の目的が土地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第49条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由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、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
  - 一 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。）
  - 二 建替えの対象となる建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第49条第5項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由
- 6 会議の目的が一括建替え決議又は団地内建物敷地売却決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
  - 一 一括建替え又は団地内建物敷地売却を必要とする理由
  - 二 一括建替え又は団地内建物敷地売却をしないこと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
  - 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 建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額
  - 五 全ての団地内建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第49条第8項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由
- 7 会議の目的が敷地分割決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
  - 一 円滑化法第163条の56第2項第一号から第五号までのいずれかに該当するものとして同条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
  - 二 敷地分割後の当該要除却等認定マンションの除却の実施方法
  - 三 一括建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要
- 8 一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議を目的とする団地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。

- 9 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。
- 10 第1項（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割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は、理事長は、理事会の承認を得て、1週間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### （組合員の団地総会招集権）

- 第46条 組合員が組合員総数及び第48条第1項に定める議決権総数の各5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
  - 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。

#### （出席資格）

- 第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。
- 2 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。この場合において、団地総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

#### （議決権）

- 第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、住戸1戸につき1個とする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一つの組合員とみなす。
  - 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 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
  - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
  - 二 その組合員の住戸に同居する親族
  - 三 他の組合員
  - 四 国内管理人
- 6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
- 7 所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。
- 8 議決権の行使は、第4項の書面によるものに代えて、電磁的方法によってすることができる。
- 9 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。
- 10 所有者不明専有部分管理人は、第7項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

（団地総会の会議及び議事）

- 第49条 団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
  - 3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
    - 三 前号の土地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
    - 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 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を

要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。

一 土地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの

イ 土地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二 前号の土地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

5 建替え承認決議は、第1項及び第2項にかかわらず、議決権（前条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合による。第7項において同じ。）総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。ただし、当該特定建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の3分の2以上で行う。

6 当該特定建物の建替え決議又はその区分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。

7 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団地総会において、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。

8 一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の価格の割合による。）総数の各5分の4以上で行う。ただし、全ての団地内建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。

9 前項の決議は、当該団地総会において、団地内建物のうちいずれか1棟以上につき、それぞれの組合員又は議決権総数の3分の1を超える反対があった場合は、行うことができない。

10 敷地分割決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各

4分の3以上で行う。

- 11 前10項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。
- 12 前11項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。
- 13 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 14 第3項第二号及び第4項第一号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 15 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。

(議決事項)

第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

- 一 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
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 第16条第2項に定める土地及び共用部分等の第三者の使用
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 第28条第1項又は第29条第1項に定める特別の管理の実施（第72条第三号及び第六号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金の取崩し
- 十一 第28条第2項若しくは第3項又は第29条第2項若しくは第3項に定める一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割又はマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金の取崩し
- 十二 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認

- 十三 区分所有法第 70 条第 1 項の場合の一括建替え
- 十四 区分所有法第 71 条第 1 項の場合の団地内建物敷地売却
- 十五 円滑化法第 163 条の 56 第 1 項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
- 十六 円滑化法第 163 条の 63 第 1 項の場合の敷地分割
- 十七 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請
- 十八 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十九 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第51条 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（平成12年法律第102号）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。ただし、議事録が電磁的記録で作成されているときには、組合員又は利害関係人からの求めがある場合に閲覧に代えて、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。
  - 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。

(団地総会資料の保管等)

- 第51条の 2 理事長は、議案書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法によ

る請求があったときは、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の閲覧については、前条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。

(書面又は電磁的方法による決議)

第52条 規約により団地総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、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 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 第51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5節 理事会

(理事会)

第53条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
  - 一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
  - 二 理事の職務の執行の監督
  - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第45条（建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議を会議の目的とする場合の第1項及び第5項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第10項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第55条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第51条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第3項及び第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。
- 5 理事会で使用した資料については、第51条の2の規定を準用する。

（議決事項）

第56条 理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約（第72条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の団地総会提出議案
- 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- 六 第24条の2第2項、第62条第4項及び第77条第3項に定める訴訟その他法的措置の追行
- 七 第39条の2に定める承認又は不承認
- 八 第44条第4項に定める臨時総会の招集

- 九 第60条第3項に定める承認又は不承認
  - 十 第62条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
  - 十一 第77条第1項に定める勧告又は指示等
  - 十二 第77条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
  - 十三 第77条の3第1項、第77条の4第1項及び第2項並びに第77条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求
  - 十四 団地総会から付託された事項
  - 十五 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
  - 十六 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 2 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十五号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

- 第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第7章 会計

(会計年度)

- 第58条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

- 第59条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条及び第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

- 第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
  - 5 理事会が第56条第1項第十五号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
  - 6 理事長は、第22条第6項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第62条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 2 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について、利息制限法に定める限度利率までの遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
  - 3 管理組合は、納入すべき金額を納入しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
  - 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
  - 5 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。
  - 6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
  - 7 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第3項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。

(預金口座の開設)

第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。

2 理事長は、第34条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。

3 理事長は、第51条第5項（第55条第4項において準用される場合を含む。）、第51条の2第1項（第55条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項、第74条第6項、第74条の2第1項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。

(消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。

## 第8章 棟総会

(棟総会)

第68条 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、学園前サンハイツ団地内の棟ごとに、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 前2項の規定にかかわらず、第44条に定める団地総会出席者における各棟出席者をもって棟総会の組織に代わる（以下これを「みなし棟総会」という。）ことができる。

4 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。ただし、団地総会にて第3項で定める組織により棟総会を開催したものとみなすときは、団地総会における議長がこれに代わることができる。

(招集手続)

第69条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、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。ただし、前条第3項の定めにより、団地総会内で棟総会を開催するときは、第46条の団地総会の招集の定めに従いこれに代えて通知することができる。

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し、区分所有者から第33条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第77条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人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 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
  - 一 マンション再生等を必要とする理由
  - 二 マンション再生等をしないこと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
  - 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
  - 五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第73条第3項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその理由
- 5 マンション再生等に係る決議のいずれか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 次条の場合には、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（会議の目的がマンション再生等に係る決議のいずれかであるときを除く。）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、1週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。

#### （出席資格）

第70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。

#### （議決権）

第71条 各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、住戸1戸につき1個とする。

- 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 議決権は、書面又は代理人によって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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
  - 一 その区分所有者の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
  - 二 その区分所有者の住戸に同居する親族
  - 三 他の区分所有者
  - 四 国内管理人
- 6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、区分所有者又は代理人は、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 所有者不明専有部分管理人は、区分所有者に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを、棟総会を招集する者に提出しなければならない。
- 8 議決権の行使は、第4項の書面によるものに代えて、電磁的方法によってすることができる。
- 9 区分所有者又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。
- 10 所有者不明専有部分管理人は、第7項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。
- 11 第68条第3項に基づき、団地総会においてみなし棟総会を開催した場合も第4項から第10項までの規定を準用する。

（議決事項）

第72条 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。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 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
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取壊し
- 五 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

六 第28条第3項に定めるマンション再生等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団地修繕積立金の取崩し

(棟総会の会議及び議事)

- 第73条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の過半数であって第71条第1項に定める議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席を要し、出席区分所有者及びその議決権の各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、議決権総数の過半数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 マンション再生等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団地修繕積立金の取崩し
- 3 マンション再生等に係る決議及び前条第五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及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、マンション再生等に係る決議については、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、その棟の区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。
- 4 前3項の場合において、区分所有者が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該区分所有者の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。
- 5 前4項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、区分所有者とみなす。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。

(議事録の作成、保管等)

第74条 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、第3項又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51条第5項の閲覧及び提供をいう。)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。

(棟総会資料の保管等)

第74条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。

(書面又は電磁的方法による決議)

第75条 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52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 第68条第3項に基づき、団地総会においてみなし棟総会を開催するとき、第52条第3項における団地総会での書面又は電磁的方法による決議の数を棟ごとに配分して数えるものとする。
- 5 第74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。
- 6 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9章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第76条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第77条 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、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその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、団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、その差止め、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ることができる。
- 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 前項の規定に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき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。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。

#### (団地建物所有者の所在等の探索)

第77条の2 団地建物所有者が第33条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、土地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、団地建物所有者の所在等を探索することができる。

- 2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該団地建物所有者に請求することができる。
- 3 前項に定める費用の請求については、第62条第4項の規定を準用する。
- 4 第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

#### (所在等不明団地建物所有者の団地総会の決議等からの除外)

第77条の3 理事長は、ある専有部分の団地建物所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その団地建物所有者（以下「所在等不明団地建物所有者」という。）以外の団地建物所有者により団地総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明団地建物所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。

- 2 理事長以外の団地建物所有者は、裁判所に対し、所在等不明団地建物所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。
- 3 所在等不明団地建物所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く団地総会において、所在等不明団地建物所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明団地建物所有者及びその議決権については、組合員総数及び議決権総数から除外する。
- 4 前項の規定により団地総会の決議から除外する所在等不明団地建物所有者に対しては、第45条第1項並びに第46条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。
- 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求

に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明団地建物所有者に請求することができる。

- 6 前項に定める費用の請求については、第62条第4項の規定を準用する。
- 7 第5項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

(所有者不明専有部分管理命令)

第77条の4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
- 3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 6 前2項に定める費用の請求については、第62条第4項の規定を準用する。
- 7 第4項及び第5項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

(管理不全専有部分管理命令)

第77条の5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の

解任を求める請求をすることができる。

- 3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。

#### (合意管轄裁判所)

第78条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する奈良地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第72条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### (市及び近隣住民との協定の遵守)

第79条 団地建物所有者は、管理組合が奈良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。

#### (細則)

第80条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

#### (規約外事項)

第81条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。

#### (規約原本等)

第82条 この規約を証するため、団地建物所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、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又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、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又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名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又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第80条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「細則内容書面」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、規約原本等及び細則内容書面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及び細則内容書面の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。

## 附 則

### （規約の発効）

第1条 この規約以前に制定・改正された規約を廃棄し、効力を滅する。

第2条 この規約は、2026年5月10日から効力を発する。

#### （別表第1）対象物件の表示

##### 1 土地

|   |                   |    |           |
|---|-------------------|----|-----------|
| 一 | 奈良市中山町西二丁目1000番1  | 宅地 | 2239.32㎡  |
| 二 | 奈良市中山町西二丁目1000番3  | 宅地 | 1612.19㎡  |
| 三 | 奈良市中山町西二丁目1000番4  | 宅地 | 3,584.60㎡ |
| 四 | 奈良市中山町西二丁目1000番13 | 宅地 | 22.00㎡    |
| 五 | 奈良市中山町西二丁目1047番1  | 宅地 | 721㎡      |
| 六 | 奈良市中山町西二丁目1047番5  | 宅地 | 9.99㎡     |
| 七 | 奈良市中山町西二丁目1048番2  | 宅地 | 175㎡      |
| 八 | 奈良市中山町西二丁目946番47  | 宅地 | 36㎡       |

##### 2 建物

|   |                   |            |           |        |
|---|-------------------|------------|-----------|--------|
| 一 | 奈良市中山町西二丁目1000番地1 | 家屋番号       | 1000番1の31 |        |
|   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建    | 集会所        | 床面積       | 40.00㎡ |
| 二 | 奈良市中山町西二丁目1000番地4 | 学園前サンハイツA棟 |           |        |
|   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建   | 建物建築面積     | 502.09㎡   |        |
|   |                   | 専用床面積      | 1,394.46㎡ |        |
| 三 | 奈良市中山町西二丁目1000番地4 | 学園前サンハイツB棟 |           |        |

|   |                                       |                      |           |
|---|---------------------------------------|----------------------|-----------|
|   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建                      | 建物建築面積               | 475.62㎡   |
|   |                                       | 専用床面積                | 1,394.46㎡ |
| 四 | 奈良市中山町西二丁目1000番地1<br>鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 | 学園前サンハイツC棟<br>建物建築面積 | 357.08㎡   |
|   |                                       | 専用床面積                | 929.64㎡   |
| 五 | 奈良市中山町西二丁目1000番地1<br>鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 | 学園前サンハイツD棟<br>建物建築面積 | 317.08㎡   |
|   |                                       | 専用床面積                | 929.64㎡   |
| 六 | 奈良市中山町西二丁目1000番地1<br>鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 | 学園前サンハイツE棟<br>建物建築面積 | 158.54㎡   |
|   |                                       | 専用床面積                | 464.82㎡   |
| 七 | 奈良市中山町西二丁目1000番地3<br>鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 | 学園前サンハイツF棟<br>建物建築面積 | 326.45㎡   |
|   |                                       | 専用床面積                | 929.64㎡   |

### 3 付属施設

- 一 外燈その他の屋外電気設備
- 二 屋外給水設備、屋外排水設備
- 三 塵芥集積所、掲示板、柵、その他外溝構築物
- 四 植樹・植栽
- 五 自転車置場

### (別表第2) 共用部分の範囲

- 1 法第65条に定める団地内の土地（法第2条第5項、第5条に定める建物の敷地）（以下、「敷地」という。）及び付属施設
  - 一 別表第1に記載されている土地
  - 二 外燈その他の屋外電気設備
  - 三 屋外給水設備、屋外排水設備
  - 四 塵芥集積所、掲示板、柵、その他外溝構築物
  - 五 植樹・植栽
  - 六 自転車置場
- 2 法第67条第1項に定める団地共有部分、法第4条に定める共用部分（以下、「共用部分」という。）の範囲
  - 一 1の建物の内管理事務所兼集会所
  - 二 住宅のバルコニー（ただし、各住宅の専用使用部分とし、日常の管理は各組合員で行う）
- 3 法第3条に定める一部共用部分（以下、「一部共用部分」という。）の範囲
  - 一 共同住宅の階段室、パイプスペース（階段燈、量水器、集合郵便受箱等の付帯設備を含む）
- 4 その他、次の各号に掲げるものを、専有部分（以下、「住宅」という。）にあっても組合が管理するもの
  - 一 住宅の躯体部分（隠蔽配管配線を含む）
  - 二 屋根、庇、外壁面、手摺
  - 三 雨水排水管、汚水排水管、雑排水堅主管

### (別表第3) バルコニー等専用使用権の対象

- 一 各住戸に接するバルコニー
- 二 各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス
- 三 各棟各住戸1階に付属する専用庭