

港北ニュータウン・メゾンふじのき台

団地管理組合規約

この規約と諸手続きの届け出様式は、管理組合のホームページ（「メゾンふじのき台管理組合」で検索、<https://mfj-kanri-kumiai.sakura.ne.jp/kiyaku.html>）で閲覧とダウンロードをすることができます。

目 次

1. 港北ニュータウン・メゾンふじのき台団地管理組合規約	1-1
● (参考資料) 専有部分・共用部分の設備説明資料	1-27
● (参考資料) 規約第11条の賃貸借契約書の条文例	1-33
2. 専用庭の使用等に関する協定	2-1
3. 住宅のリフォーム等に関する協定	2-3
4. 共同生活の秩序維持に関する協定	2-9
5. 組合費等および専用庭の使用料の納入方法に関する細則	3-1
6. 駐車場管理細則	3-2
● 駐車場利用要綱	3-4
● 駐車場優先選定要綱	3-5
● 駐車場賃貸要綱	3-6
7. 組合業務委託細則	3-7
8. 個人情報の取り扱いに関する細則	3-8
9. 専有部分の売却及び譲渡に関する細則	3-11
10. 建物状況調査（インスペクション）実施に関する細則	3-13
11. 理事会運営に係る経費支出細則	3-16
12. 文書管理運営細則	3-18
13. 組合員等が行う諸手続に用いる様式	次ページ一覧表参照

港北ニュータウン・メゾンふじのき台団地管理組合規約

第 1 章 総 則

(名 称)

第 1 条 本組合は、港北ニュータウンメゾンふじのき台団地管理組合(以下「組合」という。)と称する。

(目 的)

第 2 条 この規約は、港北ニュータウンメゾンふじのき台団地(分譲)の管理または使用に関する事項等について定めることにより、組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(事務所)

第 3 条 組合の事務所は、分譲敷地内の管理事務所に置く。

(構 成)

第 4 条 組合は、分譲敷地内の住宅の所有者全員を組合員として構成する。

(規 約)

第 5 条 この規約は、「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「法」という。)第 65 条に定める「規約」とする。

2. この規約は、組合員の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

第 2 章 対象物件の範囲等

(対象物件の範囲)

第 6 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表 1-1 に記載された土地、建物および附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

(専有部分の範囲)

第 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宅とする。

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、床およ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、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3. 第 1 項または前項の専有部分の専用に供される設備（自動火災報知設備およびテレビ共同受信設備を除く。）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。
4. 網戸および木製濡れ縁は、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 1-2 に掲げるものとする。

(管理対象物)

第 9 条 対象物件のうち、組合が管理する対象物(以下「管理対象物」という。)は土地および共用部分とする。

(管理対象物の管理等)

第 10 条 管理対象物の管理については、組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

2. 棟の共用部分と構造上一体となった専有部分のうち次の各号に掲げる設備について、棟の共用部分と一体として管理を行なう必要があるときは、組合がこれを行なうことができる。
 - 一 給水設備
 - 二 排水設備
 - 三 その他一体として管理を行なう必要が生じた設備
3. 組合員は、組合に許可を得ることなく管理対象物の保存行為を行うことができない。ただし、第 22 条、24 条、25 条により専用使用が認められた管理対象物については、この限りでない。
4. 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、管理対象物の必要な保存行為を行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第 10 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。

(専有部分の貸与)

第 11 条 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約、協定および細則（以下「規約等」という。）に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、組合員は、その貸与に係る契約に規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を組合に提出させなければならない。

（反社会的勢力の排除）

第 11 条の 2 組合員は、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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと及び契約後において反社会的勢力に属する者にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が反社会的勢力に属する者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、組合員は当該契約を解約することができること。
 - 三 組合員が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、組合員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、組合員は、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を提出するとともに、契約の相手方に反社会的勢力に属する者ではないこと及び契約後において反社会的勢力に属する者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 3 章 組合の業務

(組合の業務)

第 12 条 組合は、第 2 条に掲げる目的を達成するため、次の各号に掲げる業務(以下「組合業務」という。)を行うものとする。

- 一 管理対象物の保存行為として行う以下のことから
 - (ア) 臨時修繕(突発的な故障や不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕)
 - (イ) 保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- 二 長期修繕計画の作成または変更に関する業務及び同計画に基づく計画修繕の実施
- 三 設計図書管理
- 四 修繕等の履歴情報の整理および管理等
- 五 管理対象物に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 六 組合員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
- 七 管理対象物の変更および運営
- 八 修繕費積立金および棟別修繕費積立金の運用
- 九 官公署、町内会等との渉外業務
- 十 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- 十一 防災に関する業務
- 十二 広報および連絡業務
- 十三 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

(組合業務の委託等)

第 13 条 組合業務は、総会の決議により、これを他に委託し、または請け負わせることができる。

2. 前項の規定にかかわらず、前条第一号(ア)に関わる業務については、理事会の決議によりこれを他に委託し、又は請け負わせることができる。
3. 第1項の規定に関わらず、前条第一号(イ)及び第九号から十三号に関わる業務については、総会で承認された収支予算の各項目の金額の範囲内において理事会の決議によりこれを他に委託し、又は請け負わせることができる。

第 4 章 組 合 員

(組合員の資格)

第 14 条 組合員の資格は住宅の所有者となった時に取得し、住宅の所有者でなくなった時に喪失する。

2. 新たに組合員の資格を取得し、または喪失した者は、直ちにその旨を理事会の定める書面により組合に届け出なければならない。

第 5 章 組 合 費 等

(組合費)

第 15 条 組合員は、次の各号に掲げる費用に充てるため、第 63 条に定めるところにより、組合費を組合に納入しなければならない。

- 一 公租公課
 - 二 共用設備の保守維持費および運転費
 - 三 備品費、通信費その他の事務費
 - 四 管理対象物に係る火災保険料その他の損害保険料
 - 五 経常的な補修費
 - 六 清掃費、消毒費およびごみ処理費
 - 七 委託業務費
 - 八 組合の運営に要する費用
 - 九 その他土地および共用部分等の通常の管理に要する費用
2. 組合費の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数の比による。

(修繕費積立金)

第 16 条 組合員は、組合員全員の共有に属する管理対象物の計画的な修繕等に要する費用に充てるため、第 63 条に定めるところにより、修繕費積立金を組合に納入しなければならない。

2. 修繕費積立金の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数の比による。
3. 修繕費積立金は、組合員全員の共有に属する管理対象物の次の各号に掲げる場合に限り取り崩すことができる。
 - 一 計画修繕（一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕）
 - 二 臨時修繕（突発的な故障や不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕）のうち多額なもの
 - 三 管理対象物の変更
 - 四 その他管理対象物の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要となる管理

(棟別修繕費積立金)

第 17 条 組合員は、住棟の組合員の共有に属する管理対象物の計画的な修繕等に要する費用に充てるため、第 63 条に定めるところにより、棟別修繕費積立金を組合に納入しなければならない。

2. 棟別修繕費積立金は、住棟別にその所要額を算出するものとし、各住棟の所要額は、その住棟に住宅を所有する組合員が住宅の専有床面積（登記面積）の比により負担する。この場合において、各組合員の負担額に 50 円以下の端数が生じた時はこれを 50 円とし、50 円超 100 円未満の端数が生じた時はこれを 100 円とする。
3. 棟別修繕費積立金は、住棟の組合員の共有に属する管理対象物の次の各号に掲げる管理に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる。
 - 一 計画修繕（一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕）
 - 二 臨時修繕（突発的な故障や不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕）
 - 三 棟の共用部分の変更

- 四 その他棟の共用部分の管理に関し、当該住棟の組合員全体の利益のために特別に必要となる管理
4. 棟別修繕費積立金は、規約第10条第2項に定めた専有部分の管理に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる。
 5. 第3項及び第4項の取り崩しに当たっては、当該住棟の組合員の多数意見を尊重しなければならない。

(区分経理)

第18条 組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 組合費
 - 二 修繕費積立金
 - 三 棟別修繕費積立金
2. 棟別修繕費積立金は、住棟別に区分して経理しなければならない。

(駐車料金)

第19条 組合員は、駐車施設の維持・管理に要する費用に充てるため、第63条に定めるところにより、駐車料金を組合に納入しなければならない。

2. 駐車料金は、駐車施設の再調達費、修繕費、管理事務費、委託手数料および保守管理費その他必要な経費を積算して定める。

(権利義務の承継)

第20条 組合が組合費、修繕費積立金、棟別修繕費積立金および駐車料金(以下「組合費等」という。)について有する債権は、組合員の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

第 6 章 管理共有物の使用等

(管理対象物の使用)

第 21 条 組合員は、管理対象物をその通常の用法に従って使用しなければならない。

2. 組合員は、その所有する住宅と分離して管理対象物の持分を処分することができない。
3. 組合員は、管理対象物の使用に関して、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。
4. 前項の規定は、組合員以外の住宅の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。

(玄関扉、窓枠等の専用使用)

第 22 条 組合員は、所有する住宅の玄関扉、窓枠、窓ガラス、バルコニーを専用使用することができる。これらの通常の使用においては、専用使用する者がその責任と負担において管理しなければならない。

2. 前項の規定は、自動火災報知設備およびテレビ共同受信設備に準用する。

(窓ガラス等の改良)

第 23 条 共用部分のうち、各住宅に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラスその他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音また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、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。

2. 組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該改良工事を各組合員の責任と負担において実施することについて、別に「住宅のリフォーム等に関する協定」で定める。

(専用庭の専用使用)

第 24 条 別表 2 表示の住宅を所有する組合員は、その住宅に接する庭(以下「専用庭」という。)をその住宅が存続する期間中専用使用することができるものとし、各組合員はこれを認めるものとする。

2. 前項の規定により専用庭を専用使用する組合員は、その所有する住宅と分離して専用庭の使用権を処分することができない。
3. 第 1 項の規定により専用庭を専用使用する組合員は、別に定める専用庭の使用料を組合に納入しなければならない。
4. 第 20 条ならびに第 63 条第 1 項、第 3 項および第 4 項の規定は、専用庭の使用料に準用する。
5. 第 62 条の規定は、「組合員」を「別表 2 表示の住宅を所有する組合員」と読み替えて、専用庭の使用料に準用する。
6. 前 5 項に掲げるもののほか、専用庭の使用等に関する事項については、別に「専用庭の使用等に関する協定」で定める。

(ルーフバルコニーの専用使用)

第 25 条 別表 3 表示の住宅を所有する組合員は、その住宅に接するルーフバルコニーをその住宅が存続する期間中無償で専用使用することができるものとし、各組合員はこれを認めるものとする。

2. 前項の規定によりルーフバルコニーを専用使用する組合員は、その所有する住宅と分離してルーフバルコニーの使用権を処分することができない。
3. ルーフバルコニーを専用使用する組合員は、ルーフバルコニーをバルコニーとしての通常の用途以外に使用してはならない。

4. ルーフバルコニーを専用使用する組合員は、その使用に際し躯体等を毀損等しないように注意するとともに、毀損等した場合は自己の負担により、これを原状に回復しなければならない。
5. ルーフバルコニーを専用使用する組合員は、自己の費用負担においてルーフバルコニーの適正な維持管理を行わなければならない。
6. ルーフバルコニーを専用使用する組合員は、第 53 条に定める「理事会」が管理対象物の管理上必要があると認めた場合は、ルーフバルコニーへの立ち入りおよびルーフバルコニーでの工事の実施を認めなければならない。

(駐車場の使用)

- 第 26 条 組合員は、その所有する住宅 1 戸につき 1 台分の駐車施設を利用する権利（以下「利用権」という。）を有するものとする。
2. 駐車場の使用に関する事項については、別に「駐車場管理細則」等で定める。

(住宅のリフォーム等に関する協定)

- 第 27 条 住宅および管理対象物の模様替えおよび修繕等に関し、組合員および占有者が守るべき事項については、別に「住宅のリフォーム等に関する協定」で定める。

(共同生活の秩序維持に関する協定)

- 第 28 条 住宅および管理対象物の管理または使用に関し、組合員および占有者が守るべき事項については、別に「共同生活の秩序維持に関する協定」で定める。

第 7 章 役 員

(役員)

第 29 条 組合には、理事 18 名および監事 2 名（以下「役員」という。）を置く。

2. 組合には、理事長 1 名及び副理事長 1 名を置く。
3. 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 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができないことが、客観的に判断（医師の診断、成年被後見人であること、被保佐人であること等による）される者、又は破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮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 反社会的勢力に属する者

(役員の実務義務)

第 30 条 役員は、法令ならびに規約および総会の決議を順守し、組合のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(理事の選任)

第 31 条 理事は、組合員およびその親族（親族は、分譲敷地内に現に居住する者に限る。）のなかから、総会の決議により選任し、又は解任する。

2. 理事候補者は住棟の階段室ごとに 1 名を選出する。
3. 理事の任期中に欠員が生じた場合は、第 1 項の規定にかかわらず、当該階段室の組合員およびその親族（親族は、分譲敷地内に現に居住する者に限る。）のうち、当該階段室の組合員の過半数の同意を得た者を、理事会の決議により理事に選任する。
4. 理事長および副理事長は、理事のなかから理事会の決議により選任し、又は解任する。

(監事の選任)

第 31 条の 2 監事の選任については、第 31 条第 1 項の規定を準用する。

2. 監事候補者は、理事会が公募する。応募者が定員を超えるときは、抽選で監事候補者を選出する。応募者が定員に満たないときは、定員を充足するまで理事会が監事候補者を選出する。
3. 監事の任期中に欠員が生じた場合は、第 1 項の規定にかかわらず、第 37 条の 2 に定める補欠監事のうち上位の順位の者が監事に就任する。

(役員の実務)

第 32 条 役員の実務は、通常総会終了の時から次の通常総会終了の時までとし、再任を妨げない。

2. 次期役員候補は、組合業務の円滑な引き継ぎのため、4 月から通常総会までの間、理事長の要請により理事会に出席する。
3. 役員の実務により新たに選任された役員の実務は、前任者の残任期間とする。
4. 役員は、任期満了の後においても、新たに役員が選任されるまでの間、引続きその職務を行うものとする。
5. 役員が組合員でなくなった場合、その役員はその地位を失う。
6. 役員が組合員でなくなった者の親族である場合、その役員はその地位を失う。
7. 役員が組合員の親族で分譲敷地内に居住しなくなった場合、その役員はその地位を失う。

(役員の報酬)

第 33 条 役員は無報酬とする。ただし、総会の決議を得た時は組合から報酬を受けることができる。

(理事長)

第 34 条 理事長は組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、細則又は総会および理事会の決議により、理事長の職務として定められた組合業務を遂行する。

2. 理事長は法第 65 条に定める「管理者」とする。
3. 理事長は、通常総会において前年度の組合業務の遂行に関する報告をしなければならない。
4. 理事長は、管理対象物に関し組合が締結した火災保険その他の損害保険の契約に基づく保険金、管理対象物について生じた損害賠償金および不当利得の返還金の請求ならびに受領について組合員を代理する。
5. 理事長は、理事会の決議により、他の理事にその職務の一部を委任することができる。
6. 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、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 35 条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故ある時はその職務を代理し、理事長が欠けた時はその職務を行う。

(理事)

第 36 条 理事は、理事会の定めるところに従い、組合の業務を担当する。

(監事)

第 37 条 監事は、組合の財産の状況および組合の業務の執行状況を監査し、その結果を総会において報告しなければならない。

2. 監事は、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、または業務および財産の状況の調査をすることができる。
3. 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
4. 監事は、理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、規約、使用細則等、総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実も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。
5. 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、理事長に対して、理事会の招集を請求することができる。
6. 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。
7. 監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。この場合の招集の手続きは、第 44 条の規定を準用する。

(補欠監事)

第 37 条の 2 組合には、監事が欠員となる場合に備え、順位を付した補欠監事 2 名を置く。

2. 補欠監事の選任については、第 31 条第 1 項の規定を準用する。

3. 補欠監事候補者の選出については、理事会が選出する。
4. 補欠監事の選任の効力は、選任後最初に到来する定時総会が開催されるまでの間とする。
5. 補欠監事の地位については、第32条第5項ないし第7項の規定を準用する。

(顧問の委嘱)

第38条 理事会は、必要に応じ、顧問を置くことができる。

2. 顧問の任期は、原則として1年とする。ただし、再任を妨げない。

(役員兼務禁止)

第39条 監事は理事長、副理事長、理事または組合の使用人を兼ねることができない。

(役員自己契約の制限)

第40条 役員は、総会の承認を得た場合を除き、組合と契約することができない。

(役員責任)

第41条 役員がその任務に背き組合に損害を与えた時は、その役員は組合に対し損害賠償の責を負う。

第 8 章 総 会

(総会)

第 42 条 総会は、組合員全員で組織する。

2. 総会は、法第 65 条に定める「集会」とする。
3. 総会の種類は、通常総会および臨時総会とする。
4. 通常総会は、毎年 1 回、5 月に開催する。
5. 臨時総会は、必要ある場合に開催する。

(総会の招集)

第 43 条 総会の招集は、理事長が行う。

(招集の手続)

第 44 条 総会の招集の通知は、会日より少なくとも 2 週間前に総会の日時、場所、会議の目的たる事項および議案の要領を示して組合員に発しなければならない。ただし、特別の事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認める場合は、この期間を短縮することができる。

2. 住宅が数人の共有に属する時は、前項の通知は第 47 条第 3 項の規定により届け出られた者に対して行う。
3. 第 1 項の通知は、組合員が組合に予め通知を受ける場所を届け出た時はその場所に、この届け出がない時は、組合員の住宅が所在する場所にあてて行う。
4. 会議の目的たる事項が、占有者の利害に関係する場合(組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。)には、理事長は第 1 項の通知を発した後、遅滞なく総会の日時、場所および会議の目的たる事項を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

(組合員の総会招集請求権等)

第 45 条 組合員の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有する者は、理事長に対し、会議の目的たる事項を記載した書面により総会の招集を請求することができる。

2. 前項の請求がなされた場合、理事長は請求の日から 2 週間以内に、その請求の日から 4 週間以内の日を会日とする招集の通知を発しなければならない。
3. 理事長が前項の期日までに通知を発しなかった時は、総会の招集を請求した組合員は総会を招集することができる。
4. 前条の規定は、前 2 項の場合に準用する。

(出席資格)

第 46 条 組合員およびその親族(親族は、分譲敷地内に現に居住する者に限る)のほか、理事会が必要と認めた者および組合員から指名を受け、かつ理事会が承認した代理人は、総会に出席することができる。

2 次の各号のいずれかに該当する者は、代理人となることができない。

- 一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができないことが、客観的に判断(医師の診断、成年被後見人であること、被

- 保佐人であること等による) される者、又は破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮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 反社会的勢力に属する者
3. 組合員の承諾を得て占有する占有者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合(組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。)には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第47条 組合員は、その所有する住宅1戸につき1個の議決権を有する。

2. 住宅が数人の共有に属する時は、第45条1項および第50条1項の場合においては、あわせて1人の組合員とみなす。
3. 住宅が数人の共有に属する時は、当事者間で議決権を行使する者1人を定め、理事会の定める書面により組合に届け出なければならない。
4. 議決権は、書面で、または代理人によって行使することができる。

(議長)

第48条 総会の議長は、総会において組合員およびその親族(親族は、分譲敷地内に現に居住する者に限る。)のなかから選出する。

(決議事項)

第49条 次の各号に掲げる事項は、総会の決議を得なければならない。

- 一 規約(規約に基づき定めた協定を含む。以下同じ。)の変更または廃止
- 二 細則(委員会の運営に関する規定を含まない。)の制定、変更または廃止
- 三 組合の法人格の取得
- 四 管理対象物の変更
- 五 長期修繕計画の作成または変更
- 六 第10条第2項に定める管理の実施
- 七 第16条第3項または第17条第3項に定める管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕費積立金または棟別修繕費積立金の取崩し(第16条第3項第二号及び第17条第3項第二号に定める臨時修繕を除く。)
- 八 役員を選任または解任(第31条第3項の規定により選任する場合を除く。)
- 九 役員の報酬の決定または変更
- 十 組合費等の金額の決定または変更
- 十一 組合の収支予算および業務執行計画の決定または変更
- 十二 組合の収支決算および業務執行報告
- 十三 組合の運営または業務執行にかかる重要な方針の決定または変更
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約または請負契約の締結(第13条第2項及び第3項に基づ

き理事会の決議により実施する委託契約または請負契約を除く。)

十五 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)第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請

十六 その他組合員の共同の利益にかかる重要な事項

十七 前一号から十五号の規定に関わらず、4月1日から通常総会までの期間において、組合員の通常の生活に重大な影響を及ぼすと思われる緊急性の高い修繕ならびに組合の運営上不可欠な事項に限り、通常総会での決議を得ずとも理事会の決議を経て執行出来るものとし、その執行に関しては通常総会において追認を受けるものとする。

(議決の方法)

第50条 総会の議事は、次の各号に掲げる場合は組合員および議決権の各4分の3以上の多数により、その他の場合は組合員および議決権の各過半数によりこれを決する。

- 一 規約の変更または廃止
 - 二 組合の法人格の取得
 - 三 管理対象物の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
2. 前項の場合において、規約の変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼす時、もしくは管理対象物の管理または変更が一部の組合員が所有する住宅の使用に特別の影響を及ぼす時は、その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。
3. 総会においては、第44条第1項(第37条第2項および第45条第4項の規定により準用する場合を含む。)の規定により、予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

(書面による決議)

第51条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾がある時は、書面による決議をすることができる。

2. 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があった時は、書面による決議があったものとみなす。
3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
4. 第52条の規定は、書面による決議に係る書面に準用する。
5. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(議事録)

第52条 議長は、総会の議事について議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長のほか総会に出席した組合員の2人がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録を組合の事務所に保管するとともに、その写しを組合員に配布する。

第 9 章 理 事 会

(理事会)

第 53 条 総会の決議および規約等に基づき管理対象物の管理または使用に関する軽易な事項を決定し、処理するために理事会を置く。

2. 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
 - 一 収支決算案、業務執行報告案、収支予算案および業務執行計画案
 - 二 規約および協定の変更に関する案
 - 三 細則(委員会の運営に関する規定を含まない。)の制定または変更に関する案
 - 四 長期修繕計画の作成または変更に関する案
 - 五 その他の総会提出議案
 - 六 組合費等の滞納者に対する訴訟等の法的措置
 - 七 「住宅のリフォーム等に関する協定」及び「共同生活の秩序維持に関する協定」および「建物状況調査(インスペクション)実施に関する細則」に定める承認または不承認
 - 八 「住宅のリフォーム等に関する協定」に定めるリフォームガイドの改編
 - 九 第 68 条に定める勧告または指示等
 - 十 総会から付託された事項
 - 十一 管理対象物の臨時修繕の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕費積立金または棟別修繕費積立金の取崩し
 - 十二 第 13 条第 2 項及び第 3 項に定める組合業務の委託契約または請負契約の締結
 - 十三 備品・消耗品の購入及び理事会活動費の支出(総会で承認された収支予算の各項目の金額内に限る。)
 - 十四 理事長及び副理事長の選任及び解任
3. 理事会は、理事で組織する。
4. 理事会の議長は、理事長が務める。
5. 理事会における経費支出に関し守るべき事項については「理事会運営に係る経費支出細則」で定める。

(理事会の招集)

第 54 条 理事会は、必要の都度、理事長が招集する。

2. 理事長以外の理事が、理事長を除く理事の 3 分の 1 以上の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事長は、理事会を招集する場合には監事に通知しなければならない。

(理事会の会議および議事)

第 55 条 理事会の会議(ウェブ会議システム等(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。)を用いて開催する会議を含む。)は、理事の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の 3 分の 2 以上の多数で決する。

2. 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。

3. 理事会の議事録は、理事長が組合の事務所において保管し、組合員の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

(委員会の設置)

第 56 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、特定の課題を調査または検討させるため、理事会の下部組織として委員会を設置することができる。

2. 各委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。
3. 各委員会の運営に関する規定の制定、変更または廃止は、理事会が決議する。

(防火管理委員会)

第 57 条 理事会は、法令の定めに従い、分譲敷地内における防火および安全確保のため、防火管理者および理事で構成する防火管理委員会を置く。

2. 防火管理委員会は、次の業務を行なう。
 - 一 居住者に対する消防計画の周知徹底
 - 二 分譲敷地内の点検および消防用設備の点検
 - 三 消防訓練等の実施
3. 防火管理委員会は、自衛消防隊とする。

第 10 章 会 計

(会計年度)

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

(経 費)

第 59 条 組合の経費は、組合費その他の収入をもってこれに充てる。

(収支予算の作成および変更)

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、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時は、理事長はその案を臨時総会に提出し、承認を得なければならない。

(収支決算報告)

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

(組合費等の支払義務)

第 62 条 組合費等の支払義務は、各組合員がその資格を取得した日(以下「資格取得日」という。)に生ずるものとする。ただし、資格取得日から起算してその月の末日までの日数が 1 カ月に満たない時の組合費等は、1 カ月を 30 日として日割計算した額とし、その日割計算した額に 10 円未満の端数が生じた時は、これを四捨五入するものとする。

(組合費等の納入)

第 63 条 組合費等は、1 カ月ごとの支払いとし、その納入期限は毎月末日とする。

2. 第 64 条第 2 項の規定に基づき組合費等を臨時に徴収する場合の納入期限は、総会で定める。
3. 組合費等の納入については、別に細則で定める。
4. 組合員は、組合員の資格を失った場合において、既に納入した組合費等の払戻しを請求することはできない。

(組合費等の過不足)

第 64 条 収支決算の結果、組合費等に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 組合費等に不足を生ずる場合は、総会の決議により、組合費等を臨時に徴収することができる。この場合において、組合費等の負担割合については、第 15 条第 2 項、第 16 条第 2 項および第 17 条第 2 項に定めるところによる。

(使用料の使途)

第 65 条 第 24 条第 3 項に規定する専用庭の使用料は、第 16 条第 1 項に規定する修繕費積立金に充当する。

2. 専用庭以外の管理対象物の使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、第 16 条第 1 項に規定する修繕費積立金に充当する。

(帳簿等の保管)

第 66 条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿等を組合の事務所に保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した署名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・時間等指定することができる。

- 一 会計帳簿
- 二 備品台帳
- 三 管理対象物に関する図書
- 四 組合員名簿

第 11 章 建 替 え

(建替え)

第 67 条 建替え決議およびその手続きについては、法第 69 条または第 70 条を適用する。

2. 建替えのための調査およびその費用ならびに組合消滅時の財産の清算方法については、総会において、組合員および議決権の各 4 分の 3 以上の多数により、これを決する。

第 12 章 雑 則

(理事長の勧告および指示等)

第 68 条 組合員またはその同居人もしくは専有部分の貸与を受けた者またはその同居人(以下「組合員等」という。)が、法令または規約等に違反した時、もしく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時は、理事長は、理事会の決議を経てその組合員等に対し、その是正等のため必要な勧告、指示または警告を行うことができる。

2. 組合員は、その同居人もしくはその所有する専有部分の貸与を受けた者またはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 組合員等がこの規約等に違反した時、もしくは組合員等または組合員等以外の第三者が土地、団地共用部分または付属施設において不法行為を行った時は、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除また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
 - 二 土地、団地共用部分および付属施設について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、組合員のために、訴訟の原告または被告になること、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およ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および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 15 条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第 3 項の規定に基づき、組合員のために、原告または被告となった時は、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 44 条第 3 項および第 4 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第 69 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、横浜地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(細 則)

第 70 条 この規定に定めるもののほか、組合の業務の執行に必要な事項については、別に細則で定める。

(規約等の保管)

- 第 71 条 理事長は、規約、協定および細則(以下「規約等」という。)を組合の事務所に保管しなければならない。
2. 理事長は、組合員、占有者および利害関係人の請求があった時は、正当な理由がある場合を除いて、規約等の閲覧をさせなければならない。
 3. 理事長は、規約等の保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成29年5月21日総会議案7議決時から効力を発する。

(経過措置)

第2条 平成元年3月31日以前に住宅・都市整備公団が第三者との間で締結した使用契約等は、管理組合と締結したものとみなす。

(第32回通常総会)

この規約は、令和3年5月16日総会終了時から効力を発する。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、令和4年5月15日の総会終了後から効力を発する。

別表 1-1 この規約の対象となる物件(対象物件)

物件名		港北ニュータウンメゾンふじのき台団地(分譲住宅)	
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南 4 丁目 12 番	
	面積	17,625.24 m ²	
	権利関係	所有権	
建物	10 号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 5 階建共同住宅 建築面積 801.99 m ² 延べ面積 2,968.29 m ²
		専有部分	住戸戸数 30 戸 延床面積 2,825.17 m ²
	11 号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 5 階建共同住宅 建築面積 647.58 m ² 延べ面積 2,479.01 m ²
		専有部分	住戸戸数 25 戸 延床面積 2,343.43 m ²
	12 号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 5 階建共同住宅 建築面積 899.22 m ² 延べ面積 3,778.84 m ²
		専有部分	住戸戸数 39 戸 延床面積 3,579.39 m ²
	13 号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 5 階建共同住宅 建築面積 412.40 m ² 延べ面積 1,625.52 m ²
		専有部分	住戸戸数 18 戸 延床面積 1,545.64 m ²
	14 号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート葺 地上 5 階建共同住宅 建築面積 700.62 m ² 延べ面積 2,756.32 m ²
		専有部分	住戸戸数 28 戸 延床面積 2,628.86 m ²
	15 号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 5 階建共同住宅 建築面積 659.71 m ² 延べ面積 2,705.39 m ²
		専有部分	住戸戸数 30 戸 延床面積 2,535.89 m ²
	合計	建築面積 4,121.52 m ² 延べ面積 16,313.37 m ² 住戸戸数 170 戸 専有部分延床面積 15,458.38 m ²	
	付属施設: 駐車場、管理事務所および物置(31.34 m ²)、 旧受水槽室・電気室(鉄筋コンクリート造地下 2 階建(地下 1 階 67.14 m ² 、地下 2 階 21.21 m ²) 付帯設備: 屋外電気設備、屋外給排水設備、屋外ガス設備、電話設備、テレビ共同受信設備 植 栽 その他工作物		

別表1-2 対象物件のうち共用部分の範囲

所有区分	物 件 名
1. 団地共用部分	(1)分譲敷地内の土地（敷地内道路を含む。以下「共有地」という。） (2)共有地上の樹木、芝生、その他植栽物（専用庭にある樹木等を除く。） (3)管理事務所、清掃員詰所 (4)自転車置場、ごみ置場 (5)外燈、案内板、掲示板、プレイロット、柵、その他屋外工作物 (6)直結増圧給水設備 (7)旧受水槽室内設備（分電盤、吸排気扇、排水ポンプ、給水配管） (8)電気室 (9)共同水栓、屋外給水配管設備（分譲敷地境界線から棟の制水弁前まで） (10)汚水本管、雨水配水管、排水溝、溜枳 (11)屋外電気設備（分譲敷地境界線から地上変圧器までの管路等の設備） (12)屋外ガス配管設備（分譲敷地境界線から棟のバルブ前まで） (13)テレビ共同受信設備（テレビ信号受信アンテナから棟向け混合信号送出部までの設備） (14)駐車場機械設備 (15)駐車場の給電設備、排水ポンプ、移動式粉末消火設備
2. 棟の共用部分	(1)専用部分のある建物（以下「建物」という。）の躯体部分、屋根、外周壁、界壁 (2)建物の階段室 (3)バルコニー（ルーフバルコニーを含む。） (4)パイプスペース、メーターボックス (5)集合郵便受け箱 (6)窓枠、窓ガラス (7)専用庭の柵 (8)給水設備（棟の制水弁、制水弁から建物までの給水枝管、建物内部の給水縦管、棟の共有部分内にある給水枝管） (9)排水設備（棟の共用部分内にある排水枝管、建物内部の汚水排水縦管設備、屋外汚水枝管、屋上雨水排水縦管） (10)電気設備（地上変圧器から主開閉器までの管路・低圧線、主開閉器、主開閉器から住戸内分電盤前までの管路・低圧線等の設備） (11)給ガス設備（棟のバルブから建物までのガス枝管、建物内部のガス縦管、棟の共用部分内にあるガス枝管） (12)電話設備（引込用管路のうち建物内部分、主端子盤、主端子盤から住戸内切替えスイッチ前までの管路・配線） (13)テレビ共同受信設備（棟向け混合信号送出部から住戸内アンテナ端子までの設備） (14)階段室の消火器（本体およびケース） (15)自動火災報知設備（12号棟を除く。セキュリティユニット、熱感知器、ドアホン子機、これらの接続配線）、非常警報装置（12号棟）

別表2 専用庭一覧表

専用庭を使用できる住宅	専用庭の面積	専用庭を使用できる住宅	専用庭の面積
10-101	30 m ²	13-101	45 m ²
102	28 m ²	102	19 m ²
103	28 m ²	103	13 m ²
104	28 m ²	104	21 m ²
105	28 m ²		
106	21 m ²		
		14-101	27 m ²
		102	16 m ²
11-101	17 m ²	103	17 m ²
102	39 m ²	104	18 m ²
103	28 m ²	105	20 m ²
104	25 m ²	106	38 m ²
105	27 m ²		
106	25 m ²		
		15-101	35 m ²
		102	56 m ²
12-101	65 m ²	103	48 m ²
102	44 m ²	104	49 m ²
103	60 m ²	105	85 m ²
104	47 m ²	106	22 m ²
105	54 m ²		
106	39 m ²		
107	48 m ²		
108	69 m ²		

別表3 ルーフバルコニー一覧表

ルーフバルコニーを使用できる住宅	ルーフバルコニーの面積
10-206	13.63 m ²
406	20.67 m ²
501	11.02 m ²
502	06.00 m ²
503	06.00 m ²
504	06.00 m ²
505	06.00 m ²
506	17.86 m ²
11-401	12.34 m ²
402	13.20 m ²
403	11.08 m ²
404	11.94 m ²
506	21.70 m ²
12-406	24.75 m ²
13-501	78.24 m ²
502	78.24 m ²
14-501	33.87 m ²
502	60.95 m ²
505	60.95 m ²
506	33.87 m ²
15-206	22.22 m ²
501	24.81 m ²
502	16.20 m ²