

# みずきが丘住宅団地管理組合法人

## 規約類集

制 定	昭和58年 8月19日
改 定 版	平成 3年 5月26日
改定第2版	平成10年12月 6日
改定第3版	平成19年 3月 3日
改定第4版	平成23年12月11日
改定第5版	平成24年 5月27日
改定第6版	平成25年 5月26日
改定第7版	平成28年 5月22日
改定第8版	平成30年 5月20日
改定第9版	令和 元年 5月19日
改定第10版	令和 4年 5月15日

# 目 次

1. みずきが丘住宅団地管理組合法人規約 .....	2
別表第1. 対象物件の範囲 .....	34
別表第2. 共用部分の範囲 .....	36
別表第3. バルコニー等の専用使用权 .....	37
2. 専用庭の使用等に関する協定 .....	38
3. 住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定 .....	40
4. 共同生活の秩序維持に関する協定 .....	43
5. 駐車場管理・運営細則 .....	45
6. 集会所使用細則 .....	48
7. 組合業務委託細則 .....	51
8. 防犯カメラ運用細則 .....	53
9. 居住者名簿の作成及び運用等に関する細則 .....	57
10. 流末装置を使用する共同住宅における各戸検針、水道料金等の取扱い並びに 水道メーター及び集中検針装置の維持管理に関する契約書 .....	60
11. 港北ニュータウンみずきが丘団地内遊水池の管理に関する横浜市との協定の 承継について .....	63
12. 横浜市に対する確約書の承継について .....	71
13. 組合費等の支払遅延に関する細則 .....	73
14. 組合資金運用細則 .....	77
15. 運営協力金運用細則 .....	79
16. 法人文書等保管細則 .....	81

# 1. みずきが丘住宅団地管理組合法人規約

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、港北ニュータウンみずきが丘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。

### (定義)

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

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（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。

### (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。

(団地管理組合法人)

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みずきが丘住宅団地管理組合法人(以下「団地管理組合法人」という。)を構成する。

- 2 団地管理組合法人は、事務所を団地内の管理事務所に置く。
- 3 団地管理組合法人の業務、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 玄関扉枠及びその附属物(ドアチェーンを除く)は、専有部分に含まれないものとする。
  - 三 玄関扉は、錠、内側郵便受、ドアチェーン及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 四 窓枠、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。
  - 五 テレビ共同受信設備の機器及び配線は、専有部分に含まれないものとする。
  - 六 電話設備の端子盤函及び配線は、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、土地及び附属施設、団地共用部分については、登記された土地の持分の割合、棟の共用部分については、当該棟に存する住宅の専有床面積（界壁の中心線で囲まれた部分の面積をいう。以下において同じ。）の割合とする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

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。  
3 前項に定めるもののほか、団地建物所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。  
4 団地建物所有者は、その専有部分において、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）等に反して多人数を居住させてはならない。  
5 団地建物所有者は、前3項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

(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、網戸及び一階に

面する庭（以下この条、第24条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 団地建物所有者は、専有部分とバルコニー等の専用使用権とを分離し譲渡等の処分をしてはならない。
- 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。

#### （駐車場の使用）

第15条 団地管理組合法人は、団地内の駐車場について、特定の団地建物所有者及び占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、団地管理組合法人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、若しくは占有者が専有部分から退去したときは、その団地建物所有者又は占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 団地管理組合法人は、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、機械室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。）を受託し、又は請け負った者
  - 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
- 2 前項に掲げるもののほか、団地管理組合法人は、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。）であっ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、第19条の規定に基づいて定める住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定の規定に従い、あらかじめ、理事長（第45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、自己の判断により承認又は不承認を判断し得ないときは、理事会（第58条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、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。
- 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団地管理組合法人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。

（専用庭の使用等に関する協定）

第18条 一階に面する庭（以下「専用庭」という。）を専用使用する者が守るべき事項については、この規約に定めるもののほか、別に「専用庭の使用等に関する協定」で定める。

（住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定）

第19条 住宅及び管理対象物の模様替え及び修繕等に関し、団地建物所有者及び占有者が守るべき事項については、この規約に定めるもののほか、別に「住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定」で定める。

（共同生活の秩序維持に関する協定）

第20条 住宅及び管理対象物の管理又は使用に関し、団地建物所有者及び占有者が守るべき事項については、この規約に定めるもののほか、別に「共同生活の秩序維持に関する協定」で定める。

（使用等に関する細則）

第21条 駐車場及び集会所その他対象物件の使用については、別に使用細則（以下「使用細則」という。）を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第22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、第18条から第20条までに定める協定（以下「協定」という。）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、協定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、協定及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を団地管理組合法人に提出させなければならない。

(暴力団員の排除)

第22条の2 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、団地管理組合法人は、団地総会の決議を経て、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団地管理組合法人に認める旨の書面を提出するとともに、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団地管理組合法人に提出させなければならない。
  - 3 第1項第三号の規定に基づく解約権の行使に伴って団地管理組合法人に生ずる費用は、その専有部分の団地建物所有者が負担しなければならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

(団地建物所有者の責務)

第23条 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。



(土地及び共用部分等の管理)

- 第24条 土地及び共用部分等の管理については、団地管理組合法人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66条において準用する第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管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、団地管理組合法人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24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25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、団地管理組合法人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、団地管理組合法人が前項の工事を速やかに実施できない場合には、第17条第1項に定める要領に基づき、あらかじめ理事長に申請して書面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25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)

- 第26条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専

有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

#### (損害保険)

第27条 共用部分等を対象とする火災保険、地震保険その他の損害保険の契約は、団地管理組合法人が団地総会の決議に基づいて締結する。

- 2 団地管理組合法人は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。

### 第2節 費用の負担

#### (組合費等)

第28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「組合費等」という。）を団地管理組合法人に納入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 組合費の額については、各団地建物所有者の所有する住戸の戸数の比に応じて算出するものとする。
- 3 修繕費積立金の額については、各団地建物所有者の所有する住戸の専有床面積の比に応じて算出するものとする。この場合において、その負担額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
- 4 棟別修繕費積立金の額については、棟ごとに、それぞれの棟の各区分所有者の住戸の専有床面積の比に応じて算出するものとする。この場合において、その負担額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第29条 団地管理組合法人が組合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。

(組合費)

第30条 組合費は、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 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 団地管理組合法人の運営に要する費用
- 十 その他第38条に定める業務に要する費用（次条及び第32条に規定する経費を除く。）

(修繕費積立金)

第31条 団地管理組合法人は、各団地建物所有者が納入する修繕費積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕費積立金は、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変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
  - 五 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な管理
- 2 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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下本項及び次条において「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がある場合には、その経費に充当するため、団地管理組合法人は、修繕費積立金から団地管理組合法人の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕費積立金相当額を除いた金額を限

度として、修繕費積立金を取り崩すことができる。

- 3 団地管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕費積立金をもってその償還に充てることができる。

#### (棟別修繕費積立金)

第32条 団地管理組合法人は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する棟別修繕費積立金を積み立てるものとし、積み立てた棟別修繕費積立金は、それぞれの棟の棟の共用部分の、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（第24条第2項の規定に基づき、棟の共用部分の管理と一体として更新・交換を行う必要があることについて第55条第十号の規定に基づく団地総会の議決を経た専有部分に属する配管・配線設備の修繕を含む。）
  - 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 棟の共用部分の変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
  - 五 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の建替組合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がある場合には、その経費に充当するため、団地管理組合法人は、棟別修繕費積立金から建物の取壊し時に建替え不参加者に帰属する棟別修繕費積立金相当額を除いた金額を限度として、棟別修繕費積立金を取り崩すことができる。
  - 3 団地管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、棟別修繕費積立金をもってその償還に充てることができる。

#### (運営協力金制度)

第33条 団地管理組合法人は、次の各号に該当する団地建物所有者に対し、運営協力金を賦課・徴収することができる。

- 一 自己都合により役員を期中辞任した団地建物所有者
  - 二 自己都合により輪番に基づく新任の役員就任を免れた団地建物所有者
  - 三 自己都合により輪番に基づく第41条第6項に規定する後任の役員就任を免れた団地建物所有者
- 2 前項の規定に該当する団地建物所有者は、運営協力金を組合費に加算して団地管理組合法人に納入しなければならない。

- 3 運営協力金制度の運用に関して必要な事項については、別に細則を定めるものとする。

(区分経理)

第34条 団地管理組合法人は、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、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

(使用料)

第35条 駐車場及び集会所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、総会の決議を経て、修繕費積立金として積み立て、又は各団地建物所有者の所有する住戸の専有床面積の比に応じて棟ごとに棟別修繕費積立金として積み立てる。

## 第6章 団地管理組合法人

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第36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37条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により団地管理組合法人に届け出なければならない。

### 第2節 団地管理組合法人の業務

(業務)

第38条 団地管理組合法人は、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 団地管理組合法人が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第55条において「団地管理組合法人管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

- 二 団地管理組合法人管理部分の修繕
- 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 団地の再生及び建物の建替え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 分譲事業施行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、地震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団地管理組合法人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 組合費、修繕費積立金、棟別修繕費積立金及び管理対象物の使用料の賦課、徴収及び保管並びに経費の支出に関する業務
- 十一 修繕費積立金及び棟別修繕費積立金の運用
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 マンション及び周辺の風紀、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
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 歴代文書等の保管及び処分
- 十六 団地管理組合法人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
- 十七 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39条 団地管理組合法人は、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。

(専門的知識を有する者の活用)

第40条 団地管理組合法人は、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、団地管理組合法人の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第3節 役員

(役員)

第41条 団地管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 1名以上2名以内
  - 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。） 14名
  - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、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、理事のうちから、理事会で選定し、又は解職する。理事長、副理事長及び会計担当理事以外の理事についても、同様とする。
  - 4 理事長は、区分所有法第66条において準用する第49条第4項に定める団地管理組合法人を代表する理事とし、その旨登記するものとする。
  - 5 第2項の規定にかかわらず、組合員の配偶者又は成人である一親等の親族（いずれも団地に現に居住する者に限る。）で、かつ、当該組合員を代理する者を、団地総会の決議を経て役員に選任することができる。
  - 6 役員の前任中に欠員が生じた場合は、第2項及び前項の規定にかかわらず、理事会の決議により、組合員又は前項に規定する要件を満たす者の中から、後任の役員を選任することができる。

(役員の前任)

第42条 役員の前任は、選任から2年後の日の属する年の通常総会終結のときまでを1前任期とし、1年ごとに5名以上を改選する。

- 2 役員の前任は、これを妨げない。ただし、連続して役員となることができるのは、2前任期までとする。
- 3 役員の前任により新たに選任された役員の前任は、前任者の前任期間とする。
- 4 前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（理事長については、組合員以外の第三者との関係において変更登記完了までの間）、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は、その役員はその地位を失う。
- 6 前条第5項の規定に基づき、組合員から代理権を授けられて役員となっている者は、当該組合員が組合員でなくなった場合において、役員としての地位を失う。ただし、当該組合員を承継して新たに団地管理組合法人の組合員となることを見込める場合においては、その限りではない。

(役員の前任義務等)

第43条 役員は、法令、規約、協定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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

#### (役員の実任)

第44条 役員がその任務に背き団地管理組合法人に損害を与えたときは、その役員は、団地管理組合法人に対し損害賠償の責を負う。

#### (利益相反取引の防止)

第44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団地管理組合法人と取引をしようとするとき。
  - 二 団地管理組合法人が役員以外の者との間において団地管理組合法人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。
- 2 前項の理事会の承認があることにかかわらず、役員は、総会の承認を得なければ、団地管理組合法人と契約することができない。

#### (理事長)

第45条 理事長は、団地管理組合法人を代表し、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、協定、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、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における団地管理組合法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 3 理事長は、1箇月に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。
- 4 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。
- 5 理事長は、第27条第2項の規定に基づく保険金額の請求及び受領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返還金の請求及び受領を行う。
- 6 団地管理組合法人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、監事が団地管理組合法人を代表する。

#### (副理事長)

第46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47条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、団地管理組合法人の業務を担当する。
- 2 理事は、団地管理組合法人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、組合費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第48条 監事は、団地管理組合法人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、理事又は団地管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
  - 3 監事は、いつでも、理事及び第45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。
  - 4 監事は、団地管理組合法人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。
  - 5 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。
  - 6 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、協定、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。
  - 7 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。
  - 8 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49条 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5月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。

できる。

- 5 団地総会の議長は、総会の議場に出席した組合員の議決権の過半数により、議場に出席した組合員の中から選出する。

(招集手続)

第50条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1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しなければならない。

- 2 前項の通知は、団地管理組合法人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、組合員の住所が所在する場所又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組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第54条第1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。
  - 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 建物につき修繕費積立金及び棟別修繕費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52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。

(組合員の団地総会招集権)

第51条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第53条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して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 第49条第5項の規定は、前2項により招集された臨時総会の議長の選出について、準用する。

(出席資格)

第52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（組合費等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、団地総会に出席して意見を述べるることができる。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53条 各組合員の団地総会における議決権は、その所有する住戸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、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 他の在住組合員と同居する者
- 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(団地総会の会議及び議事)

第54条 団地総会の議事は、次の各号に掲げる場合は組合員及び議決権の各4分の3以上の多数により、その他の場合は組合員及び議決権の各過半数によりこれを決する。

- 一 規約（規約によって定めた協定を含む。以下同じ。）の制定、変更又は廃止（第77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 団地管理組合法人の解散
  - 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
- 2 建替え承認決議は、前項にかかわらず、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。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。
  - 3 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。
  - 4 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。
  - 5 一括建替え決議は、第1項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（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割合による。）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76条第1項に基づく議決権割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
  - 6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
  - 7 第1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。
  - 8 第1項第二号において、土地及び共用部分等の管理又は変更が、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。
  - 9 団地総会においては、第50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55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 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 組合費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約（第77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31条第1項又は第32条第1項に定める特別の管理の実施（第77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費積立金又は棟別修繕費積立金の取崩し
- 七 第31条第2項又は第32条第2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費積立金又は棟別修繕費積立金の取崩し
- 八 共用部分等に対する火災保険等の付保
- 九 組合資金運用細則に基づく基本方針によらない修繕費積立金及び棟別修繕費積立金の保管及び運用方法
- 十 第24条第2項に定める管理の実施
- 十一 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十二 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十三 役員を選任（第41第6項の規定により選任する場合を除く。）解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 第62条に定める専門委員会の委員の活動費の額及び支払方法
- 十五 団地管理組合法人管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十六 第22条の2第1項第三号の解約権の行使
- 十七 団地管理組合法人の解散
- 十八 その他団地管理組合法人の運営又は業務執行にかかる重要な方針の決定又は変更

(議事録の作成、保管等)

第56条 団地総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の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。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定

することができる。

- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### (書面による決議)

第57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、書面による決議をすることができる。

- 2 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、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により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による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 団地総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

### 第5節 理事会

#### (理事会)

第58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その他の理事の選定及び解職
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

#### (招集)

第59条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3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50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。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9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60条 理事会の会議は、理事の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の3分の2以上の多数で決する。
- 2 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、理事の賛否を明らかにした書面に基づいて決議することができる。
  - 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 第56条第1項及び第2項の規定は、理事会の議事録の作成について、準用する。ただし、第56条第2項中「2名の団地総会に出席した組合員」とあるのは「1名の理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。
  - 5 第56条第3項の規定は、理事会の議事録の閲覧について、準用する。ただし、理事長の判断に応じて閲覧範囲を制限することができる。

(議決事項)

- 第61条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
  - 二 規約（第77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24条及び第25条に定める承認又は不承認
  - 六 第65条第3項に定める承認又は不承認
  - 七 第67条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
  - 八 第82条に定める勧告又は指示等
  - 九 団地総会から付託された事項
  - 十 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
- 2 第55条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十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修繕費積立金及び棟別修繕費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62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63条 団地管理組合法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(団地管理組合法人の収入及び支出)

第64条 団地管理組合法人の会計における収入は、第28条に定める組合費等（第33条に定める運営協力金を含む。以下同じ。）及び第35条に定める使用料によるものとし、その支出は第30条から第32条及び第35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65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63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30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61条第1項第十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24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66条 理事長は、前会計年度の収支決算報告案を監事の会計監査を得て通常総会に報告し、その承認を得なければならない。



(組合費等の徴収)

第67条 団地管理組合法人は、第28条に定める組合費等及び第35条に定める使用料について、原則とし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、収納を委託しているマンション管理業者を経由して第69条に定める口座に受け入れることとし、当月分を当月末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付すべき金額を納付しない場合には、団地管理組合法人は、その未払金額について、年利15.0%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。
- 3 団地管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、団地管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。
- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第30条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。組合員でなくなった以降においても、同様とする。

(組合費等の過不足)

第68条 収支決算の結果、組合費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。ただし、組合費の余剰については、修繕費積立金として積み立て、又は組合員が所有する住戸の戸数の比に応じて棟ごとに棟別修繕費積立金として積み立てることができる。

- 2 組合費等に不足を生じた場合には、団地管理組合法人は組合員に対して第28条第2項から第4項に定める組合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69条 団地管理組合法人は、会計業務を遂行するため、団地管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第70条 団地管理組合法人は、第31条第1項又は第32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71条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、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。
- 2 前項の場合において、組合員名簿の閲覧範囲は、住戸番号と組合員氏名に限るものとする。
  - 3 理事長は、第38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。
  - 4 理事長は、第56条第3項（第60条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び前項、第79条第4項並びに第87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。

(消滅時の財産の清算)

- 第72条 団地管理組合法人が消滅する場合、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登記された土地の持分の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住宅の専有床面積の割合に応じて各区分所有者に、それぞれ帰属するものとする。ただし、第54条第1項第三号により解散する場合には、団地建物所有者は、残余財産について分割請求をすることができない。

## 第8章 棟総会

(棟総会)

- 第73条 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、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76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。

(招集手続)

- 第74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、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、団地管理組合法人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 建物につき棟別修繕費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 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76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、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。

#### （出席資格）

第75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76条 各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、その所有する住戸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 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、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 他の在住区分所有者と同居する者
- 6 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。

（議決事項）

第77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 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棟別修繕費積立金の取崩し
- 五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 六 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

（棟総会の会議及び議事）

第78条 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76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棟別修繕費積立金の取崩し
- 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74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79条 棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の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。
- 3 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。
- 4 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による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 5 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。

#### (書面による決議)

第80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、書面による決議をすることができる。

- 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、その区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により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3項から第5項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

#### (義務違反者に対する措置)

第81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。

## 第9章 雑則

(理事長の勧告及び指示等)

- 第82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、次の措置を講ずることができる。
    - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、団地管理組合法人を代表して、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30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50条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

- 第83条 この規約に関する団地管理組合法人と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第77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84条 団地建物所有者は、団地管理組合法人が横浜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85条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、団地管理組合法人への届出事項等その他、団地管理組合法人の業務の執行に必要な事項については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第86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87条 この規約を証するため、昭和58年8月19日に開かれた最初の団地総会（以下、本条において「設立総会」という。）で設定された最先の規約と、その旨を証する設立総会の議事録の原本をもって、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、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第21条に基づく使用細則及び第85条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」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、規約原本等及び使用細則等の保管場所を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、昭和58年8月19日の港北ニュータウンみずきが丘住宅管理組合（以下「組合」という。）設立総会の承認決議を経て、昭和58年8月27日から効力を発する。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成3年5月25日の組合第9回通常総会の承認決議を経て、同5月26日から効力を発する。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成9年5月25日の組合第15回通常総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成10年5月31日の組合第16回通常総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成10年12月6日の組合臨時総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成14年5月29日の組合第20回通常総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。



## 附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成17年5月29日の組合第23回通常総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。

## 附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成20年5月25日の組合第26回通常総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。

## 附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成23年12月11日の団地管理組合法人の平成23年度第1回臨時総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。

(法人設立後最初の役員)

第2条 平成23年5月29日の管理組合法人設立の総会において選任された理事及び監事は、第31条から第34条までの規定に従って選任されたものとみなす。ただし、この規約が効力を発する日に現に理事又は監事の職にある者については、その任期満了までの期間内において第33条第1項前段の規定に基づく要件を適用しない。

(経過措置)

第3条 第1条の規定にかかわらず、第23条に定める棟別修繕費積立金及びこれに関連する規定については、平成24年4月1日に効力を発するものとする。ただし、各組合員の棟別修繕費積立金の納入については、平成24年4月1日前にも適用があるものとする。

- 2 各組合員の棟別修繕費積立金の額については、第23条第2項の規定にかかわらず、この規約の発効後、最初に長期修繕計画の見直しが実施され、かつ、第49条第五号に基づく改定がされるまでの期間内においては、この規約が発効する日の前日における修繕費積立金の額に100分の837を乗じた額とする。この場合において、10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

- 3 前2項の定めを除き、平成24年4月1日前における組合費及び修繕費積立金に関する規定の適用については、なお従前の例による。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成28年5月22日の団地管理組合法人第34回通常総会の承認決議を経て、同6月1日から効力を発する。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、平成30年5月20日の団地管理組合法人第36回通常総会の承認決議に基づき、即日効力を発する。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、2019年5月19日の団地管理組合法人第37回通常総会において改定の承認決議があったときから、効力を発する。

(現役員の任期の特則)

第2条 改定前規約の定めに基づいて選任された団地管理組合法人の現任の役員の任期は、選任から2年後の日の属する年の通常総会終結のときまでとする。

附 則

(適用期日)

第1条 この規約は、2022年5月15日の団地管理組合法人第40回通常総会において改定の承認決議があったときから、効力を発する。

(過年度への遡及)

第2条 改定前規約第41条第6項の定めに基づいて後任の役員に選任された者は、いずれもこの規約の定めに基づいて選任されたものとみなす。

別表第1 対象物件の範囲（第4条による）

物 件 名		港北ニュータウンみずきが丘住宅	
土 地	所在地	横浜市都筑区荏田南5丁目20番	
	面 積	30,453.76㎡	
	権利関係	所有権は組合員の共有	
建 物	1号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 2,855.40㎡ 建築面積 592.68㎡
		専有部分	延床面積 2,544.06㎡
	2号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 1,903.60㎡ 建築面積 395.12㎡
		専有部分	延床面積 1,696.04㎡
	3号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階（一部4階） 5階（一部4階）建共同住宅 床面積 3,118.391㎡ 建築面積 700.057㎡
		専有部分	延床面積 2,809.55㎡
	4号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 1,693.22㎡ 建築面積 349.01㎡
		専有部分	延床面積 1,550.60㎡
	5号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 1,709.12㎡ 建築面積 364.89㎡
		専有部分	延床面積 1,550.60㎡
	6号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階（一部4階） 5階（一部4階）建共同住宅 床面積 1,713.72㎡ 建築面積 395.12㎡
		専有部分	延床面積 1,523.70㎡
	7号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 1,903.60㎡ 建築面積 395.12㎡
			専有部分
8号棟		構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 2,857.50㎡ 建築面積 593.10㎡
		専有部分	延床面積 2,544.06㎡

別表第1（対象物件の範囲）の続き

建	9号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階（一部4階） 5階（一部4階）建共同住宅 床面積 4,010.307㎡ 建築面積 884.008㎡
		専有部分	延床面積 3,648.50㎡
	10号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階（一部4階） 5階（一部4階）建共同住宅 床面積 2,959.98㎡ 建築面積 644.06㎡
		専有部分	延床面積 2,673.08㎡
	11号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 3,398.98㎡ 建築面積 712.93㎡
		専有部分	延床面積 3,097.80㎡
	12号棟	構造等	鉄筋コンクリート造フラット屋根 地上5階 5階建共同住宅 床面積 2,554.06㎡ 建築面積 538.7273㎡
		専有部分	延床面積 2,324.20㎡
	13号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート葺 地上3階 3階建共同住宅 床面積 1,641.393㎡ 建築面積 589.362㎡
		専有部分	延床面積 1,475.70㎡
	14号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート葺 地上3階 3階建共同住宅 床面積 1,081.682㎡ 建築面積 379.893㎡
		専有部分	延床面積 984.48㎡
15号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート葺 地上3階 3階建共同住宅 床面積 1,639.301㎡ 建築面積 587.270㎡	
	専有部分	延床面積 1,475.70㎡	
附属施設	管理事務所、集会所、管理用倉庫、受水槽ポンプ室、駐車場施設、自転車置場、 厨雑芥置場、外灯設備、案内板、掲示板、柵、園地施設、ごみ集積所、屋外電気 設備、屋外ガス配管設備、屋外給水配管設備及び共同水栓、屋外汚雑排水設備、 植樹（専用庭にある樹木を除く。）、遊水池その他の屋外構築物及びこれらに附属 する設備等、団地内に存する施設（東京ガス株式会社に移管済みの屋外ガス配管設備を除く。）		

別表第2 共用部分の範囲（第8条による）

区分	箇所
1 棟の共用部分	<p>(1) 基礎部分、躯体部分、内外壁、界壁、床スラブ、屋根、階段室（1階部分については、建物内から団地内通路または通路側溝の蓋に至るまでの部分）、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、パイプスペース、メーターボックス、集合郵便受け箱、掲示板、自転車置場、外周壁その他の建物に附帯する工作物及び専用庭を区画する柵等「専有部分に属さない建物の部分」</p> <p>(2) 電気の配線及び管路（各住宅のメーターから屋外電気設備との接続点までの部分）、給水配管（各住宅のメーターから屋外給水配管設備との接続点までの部分）、ガス配管（各住宅のメーターから屋外ガス配管設備との接続点までの部分）、汚水・雑排水管設備（堅主管から屋外汚水・雑排水管設備との接続点までの部分。ただし、各住宅の専用管設備が床スラブを貫通している場合においては、当該貫通部から堅主管に至るまでの部分を含む。）、集合テレビアンテナ等「専有部分に属さない建物の附属物（東京ガス株式会社に移管済みのガス配管設備を除く。）」</p>
2 団地共用部分	<p>管理事務所、集会所、管理用倉庫、受水槽ポンプ室、電気室及び開閉器室等「団地内の附属施設たる建物（区分所有法第1条に規定する建物の部分を含む。）」</p>

別表第3 バルコニー等の専用使用权（第14条による）

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓ガラス 網 戸	専用庭
1 位置	各住宅に接するバルコニー	各住宅に接する 玄関扉 窓 枠 窓ガラス 網 戸	一階の住宅に面する庭
2 用法	バルコニーとしての通常の用法	玄関扉 窓 枠 窓ガラス 網 戸 としての 通常の用法	専用庭としての通常の用法
3 専用使用权者	各組合員	各組合員	次の85戸の組合員 1-101 3-106 7-102 9-107 11-106 14-101 1-102 3-107 7-103 9-108 11-107 14-102 1-103 4-101 7-104 9-109 11-108 14-103 1-104 4-102 8-101 10-101 12-101 14-104 1-105 4-103 8-102 10-102 12-102 15-101 1-106 4-104 8-103 10-103 12-103 15-102 2-101 5-101 8-104 10-104 12-104 15-103 2-102 5-102 8-105 10-105 12-105 15-104 2-103 5-103 8-106 10-106 12-106 15-105 2-104 5-104 9-101 10-107 13-101 15-106 3-101 6-101 9-102 11-101 13-102 3-102 6-102 9-103 11-102 13-103 3-103 6-103 9-104 11-103 13-104 3-104 6-104 9-105 11-104 13-105 3-105 7-101 9-106 11-105 13-106
4 期間	区分所有権 存続期間中	区分所有権 存続期間中	区分所有権存続期間中
5 条件	無償	無償	無償

## 2. 専用庭の使用等に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「団地管理組合法人規約」という。）第18条の規定に基づき、専用庭の使用等について必要な事項を定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第65条の規定に基づく「規約」とする。

(専用庭の使用)

第3条 専用庭に埋設された共用管が存する場合は、専用庭使用者は、その使用に際し、共用管を毀損等しないよう注意するとともに、毀損等した場合は自己の費用負担によりこれを原状に回復するものとする。

- 2 共用管について、理事会が管理上必要があると認めた場合は、専用庭使用者は、専用庭内部への立ち入り及び工事等の実施を認めなければならない。
- 3 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。

(維持管理)

第4条 専用庭の維持管理は、本条の定めるところにしたがい、その専用使用者が自己の費用負担において適正な維持管理を行うものとする。

- 2 専用庭には、次の各号に掲げる植物を植えてはならない。
  - 一 高さが2.5メートル以上になる高木
  - 二 多年草蔓性植物
  - 三 地下茎を持つ竹等の植物
- 3 植栽の方法及びその高さの管理は、次の各号に掲げるとおりとする。
  - 一 専用庭の縁廻りにあつては、低木の生垣程度で1.5メートル以下
  - 二 前号以外の箇所にあつては、喬木（中木）又は低木で5本以内かつ2.5メートル以下

(事務の委託)

第5条 理事長は、この協定に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(協定外の事項)

第6条 この協定に定めのない事項については、法令、団地管理組合法人規約、他の協定、総会の決議、細則又はその他の規則で定められたところによる。

- 2 前項のいずれにも定めがない事項で、この協定の定め疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(協定の改廃)

第7条 この協定の変更又は廃止は、団地管理組合法人規約第54条第1項第一号に基づき、組合員及び議決権の各4分の3以上の総会の多数決議による。

(経過措置)

第8条 この協定が効力を生じた日（以下「施行期日」という。）において現存し、かつ、第4条第2項及び第3項の規定に抵触する植物のうち、これらの規定に基づく維持管理を速やかに実施できないものについては、施行期日から3年を経過する日までに次の各号の区分に応じた維持管理が適正に行われる前提において、これらの規定に抵触しない植物とみなす。

- 一 高木・喬木（中木）については、2.5メートル以下の高さに剪定する。
- 二 多年草蔓性植物については、根から撤去する。
- 三 地下茎を持つ竹等の植物については、地下茎から撤去する。
- 四 高密植木については、5本以下の数に間引く。

(附 則) (昭和58年8月19日、設立総会)

この協定は、昭和58年8月27日から施行する。

(附 則) (平成3年5月26日、第9回通常総会)

この協定は、平成3年5月26日から施行する。

(附 則) (平成25年5月26日、第31回通常総会)

この協定は、平成25年5月26日から施行する。

(附 則) (平成28年5月22日、第34回通常総会)

この協定は、平成28年5月22日から施行する。

(附 則) (平成30年5月20日、第36回通常総会)

この協定は、平成30年5月20日から施行する。



### 3. 住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「団地管理組合法人規約」という。）第19条の規定に基づき、団地建物所有者（以下「組合員」という。）が所有する住宅等、共有物の使用・改造・模様替え及び修繕等に関し、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、必要な事項を定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第65条の規定に基づく「規約」とする。

(禁止事項)

第3条 組合員は、住宅及び建物の改築、模様替え並びに共有地の使用等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築
- 二 バルコニーの改築
- 三 出窓の新設
- 四 専用庭に住宅等を増築又は新築すること。
- 五 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、及びはりをいう）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響を及ぼす行為

(承認事項)

第4条 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届け出て、書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅の模様替え、改造及び大規模な修繕（以下「改修」という。）をするとき。ただし、木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。
  - 二 共用部分を修繕・改造又は塗装するとき。
  - 三 住宅、共用部分又は共有物にアンテナ、小禽舎その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物を設置するとき。
- 2 前項第二号に規定する共用部分の修繕・改造及び塗装をする場合は、団地内の調和をそこなわない範囲内で行うものとする。

(手続き及び承認)

第5条 組合員は、前条第1項の規定により住宅の改修等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3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。

一 理由書 3通

二 設計図 3通

(縮尺は50分の1又は200分の1、配置図は平面に記入のこと。)

三 仕様書 3通

四 承認書 3通

隣接する組合員(両隣および上下)および理事会が指定する組合員

(注意事項と弁償)

第6条 組合員は、改修その他の工事の施行に当たっては、次の各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、又は弁償するものとする。

一 材料又は残材の運搬等により、共用部分若しくは共有物を毀損し、又は汚損しないこと。

二 共有地に材料又は残材を放置しないこと。

三 工事人等が他の組合員又は居住者に迷惑をかけないようにすること。

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、組合員が次の各号の一に掲げる行為に該当する場合には、理事会の議決に基づき、当該組合員に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

一 第3条に規定する禁止事項に違反したとき。

二 第5条に規定する手続を経ずして無断で工事等を実施したとき。

三 その他工事等がこの協定の定めに抵触したとき。

2 前項に規定する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。

(調査)

第8条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、当該組合員が行う第4条に規定する行為について、工事現場に立ち入り、質問し、又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、組合員はこれに協力しなければならないものとする。

(事務の委託)

第9条 理事長は、この協定に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(協定外の事項)

第10条 この協定に定めのない事項については、法令、団地管理組合法人規約、他の協定、総会の決議、細則又はその他の規則で定められたところによる。

2 前項のいずれにも定めがない事項で、この協定の定めに疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(協定の改廃)

第11条 この協定の変更又は廃止は、団地管理組合法人規約第54条第1項第一号に基づき、組合員及び議決権の各4分の3以上の総会の多数決議による。

(附 則) (昭和 58 年 8 月 19 日. 設立総会)

この協定は、昭和 58 年 8 月 27 日から施行する。

(附 則) (平成 3 年 5 月 26 日. 第 9 回通常総会)

この協定は、平成 3 年 5 月 26 日から施行する。

(附 則) (平成 10 年 12 月 6 日. 臨時総会)

この協定は、平成 10 年 12 月 6 日から施行する。

(附 則) (平成 25 年 5 月 26 日. 第 31 回通常総会)

この協定は、平成 25 年 5 月 26 日から施行する。

(附 則) (平成 30 年 5 月 20 日. 第 36 回通常総会)

この協定は、平成 30 年 5 月 20 日から施行する。

## 4. 共同生活の秩序維持に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約第20条の規定に基づき、団地内の組合管理共有物の管理及び使用に伴う共同生活の円滑な運営と福祉の増進を図り、もって良好な居住環境を維持するため、団地建物所有者及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項を定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第65条の規定に基づく「規約」とする。

(禁止事項)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅を他の用途に使用すること。
- 二 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- 三 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと（ただし、理事会が承認した場合を除く。）
- 四 近隣の迷惑となる騒音、悪臭、煤煙等を発し、言動をすること。
- 五 理事会が定める塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- 六 バルコニーの外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手すりに植木鉢等を置くこと。
- 七 バルコニーに土砂を搬入し、花壇等を造ること。
- 八 住宅前の道路その他組合が禁止する場所に駐車すること。
- 九 住宅を簡易宿泊施設等の用に供し、又は住宅を当該施設等として使用し得る旨を表示し、もしくは情報を登録すること。
- 十 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止したこと。

(承認事項)

第4条 組合員は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事会に届け出て、書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅を他の用途に併用（定期的に関開く各種教室を含む。）しようとするとき。
- 二 他の者に住宅等を貸与し、又は組合員等が引き続き3か月以上住宅に居住しないとき。
- 三 住宅等に広告物を掲出し、又は表示しようとするとき。
- 四 共用の場所に私物を置くこと。
- 五 その他各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項。

(違反に対する措置)

第5条 理事長は、組合員等がこの協定の定めに違反したときは、理事会の議決に基づき、その者に対し勧告その他必要な措置をとることができる。

(調査)

第6条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、当該組合員が行う第4条に規定する行為について調査を行うことができるものとする。

2 理事会が前項に規定する調査を行う場合にあつては、組合員はこれに協力するものとする。

(入居者名簿)

第7条 組合員は、入居後すみやかに別に定める入居者名簿を理事会に提出するものとする。

(事務の委託)

第8条 理事長は、この協定に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(協定外の事項)

第9条 この協定に定めのない事項については、法令、団地管理組合法人規約、他の協定、総会の決議、細則又はその他の規則で定められたところによる。

2 前項のいずれにも定めがない事項で、この協定の定めに疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(協定の改廃)

第10条 この協定の変更又は廃止は、団地管理組合法人規約第54条第1項第一号に基づき、組合員及び議決権の各4分の3以上の総会の多数決議による。

(附 則) (昭和58年8月19日・設立総会)

この協定は、昭和58年8月27日から施行する。

(附 則) (平成3年5月26日・第9回通常総会)

この協定は、平成3年5月26日から施行する。

(附 則) (平成25年5月26日・第31回通常総会)

この協定は、平成25年5月26日から施行する。

(附 則) (平成28年5月22日・第34回通常総会)

この協定は、平成28年5月22日から施行する。

(附 則) (平成30年5月20日・第36回通常総会)

この協定は、平成30年5月20日から施行する。

## 5. 駐車場使用・運営細則

(総則)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）第21条の規定により、団地内の駐車場施設を有料駐車場として使用させ、その運営を第三者に委託するため、必要な事項を定めることを目的とする。

(利用対象者等)

第2条 駐車場の利用者（以下「利用者」という。）は、団地建物所有者及び占有者又はその同居親族に限るものとする。

2 駐車場を利用できる自動車は、原則として、前項に規定する利用者の所有する乗用車又は貨物兼用乗用車とする。その利用台数は、1戸1台とする。但し、2台目以降の利用については、理事会の定める運用方法により決定する。

(利用申込み)

第3条 駐車場の利用を申込み者は、別に定める「自動車駐車場利用申込書」（以下「申込書」という。）に必要事項を記載の上、理事長に提出するものとする。

(申込みの審査及び利用者の決定)

第4条 理事長は、前条の規定に基づき駐車場の利用申込みを受けたときは、申込書記載の事項について必要な審査を行い、理事会において抽選その他理事会の定める方法によりその利用者を決定する。

(駐車契約)

第5条 理事長は、前条の規定により利用者を決定したときは、当該利用者と別に定める自動車駐車契約を締結する。

2 前項に規定する契約の条項は、①駐車位置及び駐車場使用の証明、②駐車料金及び支払方法、③敷金、④賠償義務、⑤免責、⑥義務、⑦利用権の譲渡禁止、⑧ステッカー、⑨駐車料金の変更、⑩解約、⑪契約の解除、⑫契約の期間、とする。

(契約期間)

第6条 前条に規定する契約期間は、規約第63条に規定する会計期間と同一とする。ただし、年度の中途において自動車駐車契約（以下「契約」という。）を締結した場合にあっては、当該年度の末日までとする。

(解約届)

第7条 利用者が契約を解約するときは、あらかじめ別に定める「自動車駐車契約の解約（又は予告）届」を理事長に提出するものとする。

(駐車場利用証明書の発行)

第8条 理事長は、契約を締結したものに対して「自動車の保管場所の確保等に関する法律」(昭和37年法律第145号)に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間等)

第9条 駐車時間は、24時間昼夜駐車制とし、利用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

(駐車料金の決定)

第10条 駐車料金は、土地使用料、施設償却費、修繕費、管理事務費、委託手数料、その他必要な経費をそれぞれ算入して、理事会が提案し、総会で定める。

2 駐車料金は、自動車の種類の別により定めることができる。

(駐車料金の変更)

第11条 総会の決議に基づき理事長は、必要があると認めるときは、1か月の予告期間をもって駐車料金を変更することができる。

(駐車料金の支払)

第12条 利用者は、当月分の駐車料金を当該月の末日までに理事会又は受託者の定める方法により支払うものとする。

2 契約期間が1か月に満たない場合の駐車料金は1か月を30日として日割計算(10円未満の端数は四捨五入)して得た額を支払うものとする。

(敷金)

第13条 理事長は、自動車駐車契約を締結する際には、利用者から敷金として駐車料金の3か月分を徴収し、当該利用者が解約したときはこれを返還する。ただし、この場合において敷金には利子をつけないものとする。

(利用規則)

第14条 利用者は、別に定める駐車場利用規則を遵守しなければならない。

(契約書等)

第15条 この細則に定める自動車駐車契約書、利用申込書及び解約届の様式並びに駐車場利用規則等は、理事会が決定し、又は変更することができる。

(業務委託の範囲)

第16条 理事長は、この細則に基づく業務のうち、駐車場施設の使用及びその運営に附帯する事務並びに駐車料金及び敷金の徴収、保管及び返還に係る事務を、第三者に委託することができる。

(駐車料金等の措置)

第17条 駐車料金の収入金は、団地管理組合法人の総会の決議を経て修繕費積立金または棟別修繕費積立金に繰り入れるものとし、敷金は、その運用益を駐車料金の収入金に充当する。

(細則外の事項)

第18条 この細則に定めのない事項については、法令、規約、協定、団地管理組合法人の総会の決議、他の細則又はその他の規則で定められたところによる。

2 前項のいずれにも定めがない事項で、この細則の定めに疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、団地管理組合法人の総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第54条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これをすることができない。

(附 則) (昭和58年8月19日・設立総会)

この細則は、昭和58年8月27日から施行する。

(附 則) (平成8年5月26日・第14回通常総会)

この細則は、平成8年5月26日から施行する。

(附 則) (平成10年12月6日・臨時総会)

この細則は、平成10年12月6日から施行する。

(附 則) (平成18年5月28日・第24回通常総会)

この細則は、平成18年5月28日から施行する。

(附 則) (平成25年5月26日・第31回通常総会)

この細則は、平成25年5月26日から施行する。

(附 則) (平成30年5月20日・第36回通常総会)

この細則は、平成30年5月20日から施行する。



## 6. 集会所使用・運営細則

(総則)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）第21条の規定に基づき、集会所施設の使用・運営に関する業務を行うため、必要な事項を定めることを目的とする。

(一般的使用)

第2条 理事長は、みずきが丘住宅団地管理組合法人（以下「団地管理組合法人」という。）が業務上使用する場合を除き、次の各号の一に掲げる場合には、集会所を団地建物所有者及び占有者又はその同居者（以下「組合員等」という。）に使用させることができる。

- 一 組合員等又は組合員等の団体が会議又は行事のために使用する時。
- 二 組合員等が親睦を目的として囲碁、将棋、懇談会等を行い、又は音楽、料理等の各種教室等に使用する時。

(使用の特例)

第3条 理事長は、組合員等が葬儀を行うために使用する場合は、前条の規定による使用に優先して集会所を使用させることができる。

(その他の使用)

第4条 理事長は、次の各号に掲げる場合には、組合及び組合員等の使用に支障のない範囲内において、集会所を使用させることができる。

- 一 公職選挙法に基づく演説会又は投票所として使用する時。
- 二 市役所、公立病院、保健所その他の公的機関が居住者等の便宜のために使用する時。
- 三 電力会社、ガス会社、日本放送協会等が組合員等に対するサービスを目的として使用する時。
- 四 郵便局、銀行等が貯蓄奨励等を行うために使用する時。
- 五 会社等が商品等の展示、販売等のために集会所を使用する場合であって、当該展示、販売等が組合員等の利便に寄与すると理事長が認めた時。
- 六 その他前各号に準ずる事項で理事会が承認した時。

(使用時間)

第5条 集会所の使用時間は、原則として、午前9時から午後10時までとする。

(申込受付)

第6条 理事長は、集会所の使用の申込みを受け付ける場合には、使用責任者から集会所使用願を提出させるものとする。

- 2 前項の場合において、使用の申込みは、原則として、使用する日の10日前から受け付けるも

のとする。

(使用の承認等)

第7条 理事長は、前条第1項に掲げる集会所使用願の内容が適当であると認めるときには、集会所使用承認証を使用責任者に交付するものとする。

2 前項の場合、同一の時間に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させるものとする。

3 理事長は、集会所使用承認証を交付した後においても、その使用目的が集会所使用願の記載に反する等集会所を使用させることが適当でないと認めるとき又は第3条の規定若しくは理事長が必要と認める場合で他に優先して集会所を使用させる必要が生じたときはその承認を取消し、又は延期させ、若しくは中止させることができる。

(使用料)

第8条 理事長は、前条第1項の規定により集会所の使用を承認したときには、集会所使用承認証の交付と同時に定める集会所使用料を使用責任者から徴収するものとする。但し、使用料の額並びに賦課徴集方法は総会で定める。

2 前項の規定により徴収した使用料は、理事会が提案し、総会で定めるもののほか、返還しないものとする。

(使用料の処置)

第9条 徴収した使用料は、組合の修繕費積立金に繰り入れ並びにみずきが丘住宅防災会の活動費用とするものとする。

(原状回復義務)

第10条 理事長は、集会所の利用者が故意又は過失により、集会所の建物を損傷し、又は備品に損害を与え、若しくは損失したときは、当該使用責任者の負担においてすみやかに回復させるものとする。

(事務の委託)

第11条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外の事項)

第12条 この細則に定めのない事項については、法令、規約、協定、団地管理組合法人の総会の決議、他の細則又はその他の規則で定められたところによる。

2 前項のいずれにも定めがない事項で、この細則の定め疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

第13条 この細則の変更又は廃止は、団地管理組合法人の総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第54条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これをすることができない。

(附 則) (昭和 58 年 8 月 19 日. 設立総会)

この細則は、昭和 58 年 8 月 27 日から施行するものとする。

(附 則) (平成 10 年 12 月 6 日. 臨時総会)

この細則は、平成 10 年 12 月 6 日から施行する。

(附 則) (平成 13 年 5 月 27 日. 第 19 回通常総会)

この細則は、平成 13 年 5 月 27 日から施行する。

(附 則) (平成 25 年 5 月 26 日. 第 31 回通常総会)

この細則は、平成 25 年 5 月 26 日から施行する。

(附 則) (平成 30 年 5 月 20 日. 第 36 回通常総会)

この細則は、平成 30 年 5 月 20 日から施行する。

## 7. 組合業務委託細則

(総則)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）第39条及び第85条の規定に基づき、組合業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行するために必要な事項を定めることを目的とする。

(委託又は請負の業務の範囲)

第2条 委託し、又は請け負わせて執行することができる組合業務は、規約第38条各号に定める業務とする。

(委託等の条件)

第3条 委託又は請負（以下「委託等」という。）の細部の条件については、理事会の決議に基づいて定めることができる。

(委託契約等の締結)

第4条 理事長は、委託等を決定し、又は変更したときは、あらかじめ、受託者又は請負人（以下「受託者等」という。）と次に掲げる事項を定めた委託契約又は請負契約（以下「委託契約等」という。）を締結するものとする。

- 一 委託等の業務
- 二 委託等の費用（報酬）、支払条件及び支払方法
- 三 委託等に関する報告又は成果物
- 四 委託等の期間
- 五 その他契約を締結するに必要な条件

(委託等の公示)

第5条 理事長は、受託者等と委託契約等を締結したとき又は解約し、若しくは期間満了により終了させたときには、すみやかに、その旨公示するものとする。

(意見の聴取)

第6条 理事長は、委託等をする場合、組合員の意見を聞くことができるものとする。

(事務の委託)

第7条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外の事項)

第8条 この細則に定めのない事項については、法令、規約、協定、団地管理組合法人の総会の決議、他の細則又はその他の規則で定められたところによる。

- 2 前項のいずれにも定めがない事項で、この細則の定め疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

第9条 この細則の変更又は廃止は、団地管理組合法人の総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第54条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これを行うことができない。

(附 則) (昭和58年8月19日、設立総会)

この細則は昭和58年8月27日から施行するものとする。

(附 則) (平成10年12月6日、臨時総会)

この細則は、平成10年12月6日から施行する。

(附 則) (平成25年5月26日、第31回通常総会)

この細則は、平成25年5月26日から施行する。

(附 則) (平成30年5月20日、第36回通常総会)

この細則は、平成30年5月20日から施行する。

## 8. 防犯カメラ運用細則

(目的)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人（以下「団地管理組合法人」という。）の管理対象部分に設置された防犯カメラ及び周辺機器並びにその録画映像の管理及び運用に関して、必要な事項を定める。

(管理の主体)

第2条 防犯カメラ及び周辺機器並びにその録画映像の管理は、みずきが丘住宅（以下「対象物件」という。）の居住者のプライバシーの保護に対する十分な注意を払い、団地管理組合法人がこれを行う。

(組合業務の受託者に関する承認事項)

第3条 前2条に規定する管理及び運用の実務については、規約第39条に基づき、マンション管理業者（以下「管理会社」という。）に対して団地管理組合法人の業務を委託した場合にあっては、当該管理会社が委託契約に基づく業務の範囲内で、団地管理組合法人に代わってその管理及び運用を補助することを承認するものとする。

(録画映像の管理及び保存等)

第4条 防犯カメラの周辺機器の設置場所は、理事会の決議に基づいて決定する。  
2 次条各号に掲げる場合を除き、平時には映像の確認を行ってはならないものとする。  
3 周辺機器による録画映像の保存期間は、5日以上30日以内の範囲内で理事会の決議に基づいて定める。ただし、この期間が経過したときは順次、機械的に消去されるものとする。

(録画映像の確認)

第5条 録画映像の確認は、次の各号に掲げる場合に限り、行うことができる。

- 一 対象物件において、犯罪行為、汚損又は毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置等を講じるために必要と認められる場合
- 三 警察機関から要請があった場合
- 四 理事長が必要と認めた場合

(確認者及び立会い)

第6条 前項に基づき録画映像の確認を行うことができる者は、次の各号に掲げる者とする。

- 一 複数の団地管理組合法人の役員
  - 二 管理会社関係者
  - 三 警察機関関係者
  - 四 理事長が認めた者
- 2 前項第二号から第四号までに掲げる者の録画映像の確認は、これらの者からの申し出に基づき、

かつ、複数の団地管理組合法人の役員の下で行うものとする。

- 3 前項にかかわらず、第1項第三号に掲げる者が録画映像を確認する場合で、かつ、複数の団地管理組合法人の役員が立会うことについて時間的な余裕がない場合に限り、理事長の判断に基づき、その立会いの一切を管理会社関係者に委任することができる。

(確認の記録)

第7条 前2条に基づき、録画映像の確認が行われたときは、理事長は、次の各号に掲げる事項について記載した書面を作成し、保存しなければならない。

- 一 確認した日時、場所
- 二 対象となるカメラの位置、録画年月日
- 三 確認した理由
- 四 確認者の氏名
- 五 立会い者の氏名
- 六 その他理事会で必要と認める事項

(確認者等の守秘義務)

第8条 録画映像を確認した者又は確認に立ち会った団地管理組合法人の役員は、その確認を通じて知り得た他人の秘密を洩らしてはならない。

(録画映像の複製)

第9条 第3条にかかわらず、次の各号に掲げる場合に限り、確認に立ち会った者の判断に基づき、録画映像の複製を作成することができる。

- 一 確認した録画映像に保存の必要性が認められ、かつ、周辺機器による保存期間が逼迫しているなどの事情があるとき
  - 二 次条により、警察機関からの要請に基づき、当該警察機関に対して録画映像を提供するとき
- 2 前項に基づき、録画映像の複製を作成したときは、理事長は、次の各号に掲げる事項について記載した書面を作成し、保存しなければならない。
    - 一 複製した年月日
    - 二 複製したメディアの種類
    - 三 複製したメディアの管理者
    - 四 対象となるカメラの位置、録画年月日
    - 五 確認に立ち会った者の氏名
    - 六 複製した理由
  - 3 録画映像の複製が不要となったときは、速やかに、これを廃棄処分しなければならない。

(録画映像の提供及び記録)

第10条 警察機関から要請があった場合に限り、当該警察機関に対してのみ、録画映像の複製を提供することができる。

2 前項に基づき、録画映像を提供したときは、理事長は、次の各号に掲げる事項について記録した書面を作成し、保存しなければならない。

- 一 提供した年月日
- 二 提供したメディアの種類
- 三 対象となるカメラの位置、録画年月日
- 四 提供した警察機関及び担当者氏名

(細則外の事項)

第11条 この細則に定めのない事項については、法令、団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）協定、団地管理組合法人の総会の決議、他の細則又はその他の規則で定められたところによる。

2 前項のいずれにも定めがない事項で、この細則の定め疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

第12条 この細則の変更又は廃止は、団地管理組合法人の総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第54条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これをすることができない。

(細則原本)

第13条 この細則を証するため、この細則の制定を決議した総会の議長及び議長の指名する2名の組合員が署名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、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。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成23年9月17日の平成23年度9月度理事会の承認決議に基づいて制定し、暫定的に運用を開始するものとする。

(細則成立の時期)

第2条 この細則の成立については別途、遅くとも団地管理組合法人第30回通常総会において承認を得なければならない。

(細則成立の承認)

第3条 この細則が総会の決議を経て成立したことを証するために、議長及び議長の指名する2名の組合員が以下に署名押印する。



(附 則) (平成 25 年 5 月 26 日. 第 31 回通常総会)

この細則は、平成 25 年 5 月 26 日から施行する。

(附 則) (平成 30 年 5 月 20 日. 第 36 回通常総会)

この細則は、平成 30 年 5 月 20 日から施行する。

## 9. 居住者名簿の作成及び運用等に関する細則

(細則の目的)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人（以下「団地管理組合法人」という。）規約（以下「規約」という。）第85条の定めに基づき、みずきが丘住宅（以下「対象物件」という。）の居住者名簿の作成及び運用等に関して必要な事項を定めることにより、緊急事態又は災害等の発生時における連絡又は安否の確認等の円滑化を図るとともに居住者の個人情報の保護を図ることを目的とする。（細則の目的）

(主体)

第2条 居住者名簿（以下「名簿」という。）の作成及び運用等は、対象物件の居住者の個人情報（以下「情報」という。）の保護に対する十分な注意を払い、団地管理組合法人がこれを行うものとする。

(組合業務の受託者に関する承認事項)

第3条 前条に規定する作成及び運用等の実務については、規約第39条に基づき、マンション管理業者（以下「管理会社」という。）に対して団地管理組合法人の業務を委託した場合にあっては、当該管理会社が委託契約に基づく業務の範囲内で、団地管理組合法人に代わってその作成及び運用を補助することを承認するものとする。（組合業務の受託者に関する承認事項）

(協力義務)

- 第4条 対象物件の住宅の世帯主は、新規入居時のほか、団地管理組合法人の指示があった場合には、別記様式として指定された居住者名簿届に記載された名簿の作成又は更新のために必要となる住戸内の情報の届出に協力しなければならない。
- 2 前項に規定する届出を行わない住宅があり、かつ、当該住宅の世帯主を特定することができないときは、団地管理組合法人は、当該住宅に居住する任意の者に対して、届出の協力を求めることができる。
  - 3 第1項に規定する居住者名簿届は、概ね5年ごとに更新するものとする。

(利用の目的)

- 第5条 名簿は、次の各号に掲げる目的に限って利用するものとし、他の目的に供してはならない。
- 一 侵入事件、漏水事故その他の事故等又は異常事態の発生時において緊急連絡を行う場合
  - 二 防災計画の立案等に際して、災害発生時に優先的な救出が求められる入居者の把握及び確認を行う場合
  - 三 災害発生時における入居者の安否の確認を行う場合
  - 四 管理会社が受託に係る管理業務を遂行するために必要となる連絡を行う場合
  - 五 警察機関からの要請に基づき、情報の提供を行う場合

- 六 前五号に掲げるもののほか、対象物件の管理又は使用に関する問題等の解決のために名簿を利用することが有効である旨の理事会の決議があった場合
- 2 前項第二号に規定する入居者の情報については、理事会の決議を経て、みずきが丘防災会に提供することができる。
  - 3 第1項第六号に規定する場合において、理事会決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断に基づくことができる。この場合において、理事長は事後速やかに理事会にその旨を報告しなければならない。

(保管及び運用)

- 第6条 名簿は、居住者名簿届の原本を簿冊の形式で綴じ込んで作成する。
- 2 団地管理組合法人は、事務所内で名簿を保管しなければならない。
  - 3 団地管理組合法人による名簿の利用は、前条第1項第三号に規定する場合を除き、団地管理組合法人の理事が2名以上で行うものとする。
  - 4 前条第1項第三号及び第五号に規定する場合を除き、居住者名簿届の原本の複写を行ってはならないものとする。
  - 5 入居者の退去又は名簿の更新等により不要となった居住者名簿届の原本については、シュレッダー等を用いた確実な方法で廃棄するものとする。

(守秘義務)

- 第7条 名簿を利用した理事を含む団地建物所有者は、正当な理由がある場合を除き、それにより知り得た入居者の秘密を漏らしてはならない。団地建物所有者でなくなった以降においても、同様とする。(守秘義務)

(閲覧の禁止)

- 第8条 名簿は、いかなる場合も閲覧の対象としないものとする。

(細則外の事項)

- 第9条 この細則に定めのない事項については、法令、規約、協定、団地管理組合法人の総会の決議、他の細則又はその他の規則で定められたところによる。
- 2 前項のいずれにも定めがない事項で、この細則の定め疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

- 第10条 この細則の変更又は廃止は、団地管理組合法人の総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第50条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これを行うことができない。

(細則原本)

- 第11条 この細則を証するため、この細則の制定を決議した総会の議長及び議長の指名する2名の組合員が署名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、理事長が保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、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。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成24年5月27日の第30回通常総会で制定が承認されたときから効力を発する。

(附 則) (平成25年5月26日、第31回通常総会)

この細則は、平成25年5月26日から施行する。

(附 則) (平成30年5月20日、第36回通常総会)

この細則は、平成30年5月20日から施行する。

## 10. 流末装置を使用する共同住宅における各戸検針、水道料金等の取扱い並びに水道メーター及び集中検針装置の維持管理に関する契約書

横浜市水道事業管理者（以下「甲」という。）と港北ニュータウンみずきが丘住宅管理組合理事長（以下「乙」という。）とは、乙が管理する横浜国際港都建設事業横浜北部新都市第二地区土地区画整理事業施行地区内13-1街区所在の住宅港北ニュータウンみずきが丘住宅分譲団地において、流末装置により甲の給水を受けている者（以下「使用者」という。）のメーター検針、水道料金及び下水道使用料（以下「水道料金等」という。）の納入並びに水道メーター及び集中検針装置の維持管理に関して次のとおり契約を締結する。

（水道料金等の納入方法）

- 第1条 甲は、各使用者が使用する水道メーター（以下「各戸メーター」という。）を検針し、各使用者ごとに水道料金等を請求するものとする。
- 2 前項の水道料金等の納入方法は、口座振替扱とする。ただし、甲が認めるときは、納付扱にすることができる。
  - 3 水道料金等の算定及び納入については、この契約に定めるものを除き、横浜市水道条例及び同施行規程の定めによるものとする。

（連絡責任者の選定）

第2条 乙は、共同使用にかかる水道料金等の支払その他の事務を行わせるため、使用者のうちから連絡責任者を選定し、甲に届け出なければならない。

（連絡責任者の取扱事務）

- 第3条 連絡責任者は、次の各号の事務を取扱うものとする。
- （1）共同使用にかかるものの水道料金等の支払に関すること。
  - （2）使用者から、使用開始の申込を受けたときは、その旨を甲に連絡すること。
  - （3）使用者から、使用中止の申込を受けたときは、使用中止の日にメーターの検針を行ったうえ、甲から水道料金等の算定を受け、使用者から水道料金等を受領し預り証を発行して、その水道料金等を甲に支払うこと。
  - （4）その他甲との事務の取次ぎに関すること。

（届出の義務）

- 第4条 乙は、次の各号の一に該当する場合は速やかに甲に届け出なければならない。
- （1）連絡責任者に変更があったとき。
  - （2）流末装置の増設、改造及び撤去並びに更生工事をしようとするとき。
  - （3）消火栓を消火以外に使用するとき。
  - （4）受水槽の清掃をするとき。

(漏水した場合の使用水量の取扱)

第5条 流末装置の故障等により漏水し、使用者の使用水量が不明となった場合は、甲は、修繕工事施工業者等の修繕施工証明書に基づき、その使用水量を認定する。

(水道料金等の未払の場合の措置)

第6条 甲は、使用者が水道料金等を支払わない場合は、次の各号に定める措置をとるものとする。

- (1) 使用者に料金支払の督促をする。
- (2) 前号の督促をしたにもかかわらず、使用者が料金を支払わないときは、使用者に給水を停止する旨通知する。
- (3) 前号の通知後、なお支払わないときは、その理由が継続する間、当該使用者への給水を停止する。

(親メーターと各戸メーターの間に水量差が生じた場合の取扱)

第7条 甲は、親メーターの計量による使用水量と、各戸メーターの合計使用水量の間に生じた水量差が次の理由により生じた場合はこれに係る料金相当額を乙に請求又は還付するものとする。

- (1) 親メーターと各戸メーターの間に漏水が発生し、乙がただちに修理を行わない場合
- (2) 装置上の欠陥により水量差が生じた場合
- (3) その他管理者がその必要があると認めた場合

(各戸メーターの新設及び維持管理)

第8条 乙は、各戸メーター及び同メーターの設置に必要な一切の附属設備の新設に要する費用を負担するものとし、その維持管理についても乙が行うものとする。

- 2 普通型メーターが設置されている共同住宅においては、設置後1回目の検定期間満了になるものの据替及び普通型・遠隔指示式メーターの故障による据替は、甲の通知により乙が行うものとする。なお据替える当該メーターは、甲の指定するものでなければならない。
- 3 乙は、前項のメーターを据替えたときは速やかに「流末装置の各戸メーター据替報告書」を甲に提出しなければならない。

(検定期間満了に伴う局メーターの設置)

第9条 検定期間満了に伴う次の各戸メーターについては、甲の負担により甲が局の貸与メーター（以下「局メーター」という。）を設置するものとする。

- (1) 普通型メーターについては、設置後2回目の検定期間が満了になるもの。
- (2) 遠隔指示式メーターについては、設置後1回目の検定期間が満了になるもの。ただし、この場合は普通型メーター据替費用相当額は、乙が負担するものとし、甲の発行する納入通知書により前納しなければならない。

- 2 甲は、前項に該当するメーターを据替えるときは、乙に通知する。

(各戸メーター及び集中検針装置の譲渡)

第10条 前条の規定により甲が、各戸メーターを据替えた場合において、乙は、集中検針装置及び、そ

の取外した各戸メーターを、甲に無償で譲渡するものとする。

(局メーター等の維持管理)

第11条 局メーターの管理については、水道条例第22条によるが、譲渡後における集中検針装置は甲がその維持管理を行うものとする。ただし、集中検針装置の作動に必要な電気料金は、譲渡後においても乙の負担とする。

(流末装置の不備により局メーターの設置が不可能な場合の取扱)

第12条 流末装置の故障及び老朽化等装置の不備により、甲が行うメーターの設置及び据替が不可能な場合は、乙が自己の負担において、改良工事を行うものとする。

(水質の保持及び流末装置の管理責任)

第13条 甲は、受水槽以下の水質の保持については、その責を負わない。

- 2 甲は、局メーターを設置したことにより流末装置（局メーター及び受贈した集中検針装置を除く）の管理について、新たな責を負わない。

(契約の解除)

第14条 乙がこの契約の条項に違反し、その旨を甲に勧告されなお是正しないときは、甲はこの契約を解除することができる。

- 2 前項の規定により、契約を解除した場合において、乙に損害が生じることがあっても甲はその責を負わない。

(契約の解除に伴うメーター等の取扱)

第15条 局メーター設置後に本契約を解除した場合には、乙は、自己の負担において局メーター及び集中検針装置を甲に返還するものとする。

(契約の周知)

第16条 乙は、この契約の内容について連絡責任者及び使用者に周知徹底しなければならない。

(その他)

第17条 この契約に定めのない事項については、横浜市水道条例及び同施行規程その他の定めに基づいて、甲、乙協議して定めるものとする。

(契約の有効期間)

第18条 この契約の有効期間は、平成3年4月1日から平成4年3月31日までとする。

ただし、上記契約期間満了までに甲、乙いずれからも異議申し立てがないときは、この期間はさらに1年延長するものとし、その後において期間が満了したときも同様とする。

この契約の証として契約書2通を作成し、甲、乙各1通を保有する。

## 1 1. 港北ニュータウンみずきが丘団地内遊水池の 管理に関する横浜市との協定の承継について

住宅・都市整備公団が、横浜市と締結した港北ニュータウンみずきが丘団地内遊水池の管理に関する協定を承継すること。

### 港北ニュータウンみずきが丘団地内遊水池の管理に関する協定書

横浜市（以下「甲」という。）と住宅・都市整備公団関東支社（以下「乙」という。）は、乙が所有する下記所在の遊水池（以下「遊水池」という。）の管理に関して次の各条項により協定する。

（遊水池の所在）

第1条 遊水池の所在は、次のとおりとする。（別添図に示す部分）

横浜国際港都建設事業横浜北部新都市第二地区土地区画整理事業施行地区内 13-1 街区  
港北ニュータウンみずきが丘団地内

（遊水池の管理）

第2条 乙は、“善良な管理者の注意”をもって遊水池の維持管理に関する一切の業務（以下「管理業務」という。）を行なうものとする。

- 2 乙は前項に規定する管理業務のうち、次に掲げる事項については、特段の注意を払うものとする。
  - 一 遊水池における水の流出入口及びスクリーン等の点検ならびに清掃を行なうこと。
  - 二 遊水池内外の危険防止措置について十分配慮するとともに、施設の補修の必要が生じたときは、直ちに実施し、甲に報告すること。
  - 三 台風の接近等で異常降雨が予想されるときは、厳重な監視を行なって災害の発生の未然防止に務めるとともに、降雨後は遊水池の滞水状況を甲の指定する様式1によりすみやかに甲に報告すること。
  - 四 遊水池に関して異状、事故または災害が発生したことを発見したときは、応急措置を行なうとともに、甲の指定する様式2によりすみやかに甲に報告すること。
  - 五 乙は、毎年雨期および台風時期前である4月および8月に遊水池内外の定期点検ならびに必要に応じた清掃を行ない、甲の指定する様式3によりすみやかに甲に管理状況を報告すること。
- 3 乙は、前項に掲げる事項の実施計画の作成および管理人の選定を行ない、甲に届け出るものとする。



(費用負担)

第3条 管理業務に関する経費は乙の負担とする。

2 遊水池が損壊した場合は、乙の負担により修復するものとする。

(遊水池の廃止)

第4条 甲は、流末河川の整備等により遊水池を存置する必要がないものと認めたときは、その旨を乙に通知するものとする。

2 乙は、前項に規定する通知を受けたときは、すみやかに、遊水池の撤去、排水施設の設置その他について甲と協議し、遊水池を撤去するものとして、これに要する費用は乙の負担とする。

(協定の期間)

第5条 この協定の期間は、この協定の締結の日から前条第2項に規定する撤去完了の通知を甲が受けたときまでとする。

(損害の賠償)

第6条 遊水池の管理のかしにより第三者に損害が生じたときは、乙が賠償の責任を負うものとする。

(権利義務の継承)

第7条 乙は遊水池を第三者に譲渡するときは、この協定に定める事項のすべてを譲受人に継承させるものとする。

(協議)

第8条 この協定に定めのない事項またはこの協定の解釈について疑義が生じたときは、甲、乙双方の協議により決定するものとする。

この協定締結の証として、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

〈別 図〉



< 別 図 >

管理組規約

改定第2版  
平成10年12月6日

## 管 理 実 施 計 画

遊水池内に水位標を設け、又管理事務所近くに雨量計を設置し、水位雨量を測定し、貯水状況を把握し、緊急の場合は関係機関に連絡します。

尚、具体的には下記の管理実施計画に従い管理致します。

### ○平常時管理計画

- 巡回管理 1 週間ごとに定期的に巡回管理する。
- 測定記録 1. 雨量測定は管理事務所近くに雨量計を設置し、測定記録する。  
2. 貯水状況は巡回管理の都度把握する。
- その他 流入土砂及び雑草の繁茂については必要に応じ土上げ除草を行う。

### ○降雨時管理計画

- 巡回管理 降雨状況により必要の都度巡回管理する。
- 測定記録 上記巡回管理に併せ、測定監視し、事故のなき様状況を把握し対処する。

### ○現場管理者

本協定が第三者に承継後選定する。

遊 水 池 管 理 報 告 書

設置管理者名							
管理委託の有無							
設置場所							
遊水池諸元	計画貯水量	貯水状況	月日	観測時間	水深 m	貯水量 m <sup>3</sup>	記事
	計画水深						
出動人員	現地出動人員				待機人員		
巡回数							
資材の確保				作業内容			関係機関との連絡の内容
報告責任者	住所	電話			氏名	印	

## 事 故 報 告 書

年 月 日

横 浜 市 長

殿

届出者住所

氏名

印

(電話

)

次の事故について報告します。

事故発生日時	年 月 日	前 午 後	時 分 頃	天候
事故発生場所	区 町	丁目	番 号	番地
遊水池名				
管理協定締結日	年 月 日			
管 理 者				
被 害 状 況	人の負傷			
	物の損傷			
事故の概要				

<p>事故の原因</p>	
<p>応急処置</p>	
<p>事後処理</p>	
<p>添付図面</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 案内図</li> <li>2 事故現場の平面図及び断面図</li> <li>3 事故写真</li> </ol>

遊水池維持管理状況報告書

年 月 日

横浜市長

殿

住所

電話 ( )

管理者

氏名



年 月 日から 年 月 日までの遊水池の維持管理状況を遊水池の管理に関する協定書第 2 条 5 項の規定により、次のとおり報告致します。

遊水池名 \_\_\_\_\_

設置場所 \_\_\_\_\_

管理協定年月日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

定期清掃内容

工事期間	浚渫土量	除草面積		フェンス修繕	その他
		遊水池内	遊水池外		
年 月 日   年 月 日	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m	

主な滞水状況

年 月 日							
滞水位 m							
滞水量 m <sup>3</sup>							
雨量 m/hr							

## 12. 横浜市に対する「確約書」の承継について

住宅・都市整備公団が、横浜市に対して確約した別紙「確約書」を承継すること。



# 確 約 書

横 浜 市 長      細 郷 道 一 殿

住宅・都市整備公団関東支社  
支 社 長    永 田 亮 吉

港北ニュータウンみずきが丘団地内の道路の舗装等について、市の消防活動等により、万一破損した場合は、補修費を横浜市には請求しません。なお、当団地を第三者に譲渡した場合も、この事項を譲渡人に継承させます。

## 13. 組合費等の支払遅延に関する細則

(総則)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）第85条の規定により、団地建物所有者（以下「組合員」という。）の組合費等の支払遅延に伴う義務及び団地管理組合法人の対応について必要な事項を定めることを目的とする。

(遅延損害金等)

第2条 組合員は、組合費等を規約で規定する期日までに納入しない場合は、その期日の翌月から起算して納入日の属する月までに応じ、年利15%（月利1.25%）の割合で計算した遅延損害金を別紙「遅延損害金の計算表」に基づき、団地管理組合法人に支払うものとする。

2 理事長は、前項の規定を適用した場合は、その旨を当該滞納者に通知しなければならない。

3 遅延損害金は、滞納3か月以上の組合員に対し、1か月目の利率から適用するものとする。

(免除)

第3条 理事長は、理事会の承認を得て、必要あると認めた場合には、前条に定める遅延損害金の全部又は一部の免除を決定することができるものとする。

(事務の委託)

第4条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外の事項)

第5条 この細則に定めのない事項については、法令、規約、協定、団地管理組合法人の総会の決議、他の細則又はその他の規則で定められたところによる。

2 前項のいずれにも定めがない事項で、この細則の定め疑義を生じた事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

第6条 この細則の変更又は廃止は、団地管理組合法人の総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第54条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これをすることができない。

(附 則) (平成10年5月31日、第16回通常総会)

この細則は、平成10年5月31日から施行する。

(附 則) (平成10年12月6日、臨時総会)

この細則は、平成10年12月6日から施行する。

(附 則) (平成19年5月27日、第25回通常総会)

この細則は、平成19年5月27日から施行する。

(附 則) (平成24年5月27日、第30回通常総会)

この規則は、平成 24 年 5 月 27 日から施行する。

(附 則) (平成 25 年 5 月 26 日、第 31 回通常総会)

この細則は、平成 25 年 5 月 26 日から施行する。

(附 則) (平成 30 年 5 月 20 日、第 36 回通常総会)

この細則は、平成 30 年 5 月 20 日から施行する。

[別紙]

遅延損害金の計算表

組合費計算例（月額7,000円）

区分	(1か月分)	(2か月分)	3か月分	4か月分	5か月分	6か月分	7か月分	8か月分	9か月分	10か月分	11か月分	12か月分
利率 (%)	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	6.25%	7.50%	8.75%	10.00%	11.25%	12.50%	13.75%	15.00%
組合費 (円)	7,000	14,000	21,000	28,000	35,000	42,000	49,000	56,000	63,000	70,000	77,000	84,000
遅延利息 (円)	88	263	526	876	1,314	1,839	2,452	3,152	3,940	4,815	5,778	6,828
損害金内訳	88	175	263	350	438	525	613	700	788	875	963	1,050
		88	175	263	350	438	525	613	700	788	875	963
			88	175	263	350	438	525	613	700	788	875
				88	175	263	350	438	525	613	700	788
					88	175	263	350	438	525	613	700
						88	175	263	350	438	525	613
							88	175	263	350	438	525
								88	175	263	350	438
									88	175	263	350
										88	175	263
											88	175
	*滞納 21,000円のうち、7,000円については、3か月分の利率3.75%を 7,000円については、2か月分の利率2.50%を、 残り7,000円については、1か月分の利率1.25%を適用する。  *遅延損害金は、滞納 3か月以上の組合員を対象とする。											
											88	175
												88

駐車料金計算例（月額9,000円）

区分	(1か月分)	(2か月分)	3か月分	4か月分	5か月分	6か月分	7か月分	8か月分	9か月分	10か月分	11か月分	12か月分
利率 (%)	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	6.25%	7.50%	8.75%	10.00%	11.25%	12.50%	13.75%	15.00%
駐車料金 (円)	9,000	18,000	27,000	36,000	45,000	54,000	63,000	72,000	81,000	90,000	99,000	108,000
遅延利息 (円)	113	338	676	1,126	1,689	2,364	3,152	4,052	5,065	6,190	7,428	8,778
損害金内訳	113	225	338	450	563	675	788	900	1,013	1,125	1,238	1,350
		113	225	338	450	563	675	788	900	1,013	1,125	1,238
			113	225	338	450	563	675	788	900	1,013	1,125
				113	225	338	450	563	675	788	900	1,013
					113	225	338	450	563	675	788	900
						113	225	338	450	563	675	788
							113	225	338	450	563	675
								113	225	338	450	563
									113	225	338	450
										113	225	338
											113	225
	*滞納 27,000円のうち、9,000円については、3か月分の利率3.75%を 9,000円については、2か月分の利率2.50%を 残り9,000円については、1か月分の利率1.25%を適用する。  *遅延損害金は、滞納 3か月以上の組合員を対象とする。											
											113	225
												113

## 遅延損害金の計算表

修繕積立金計算例（月額9,510円の場合）

区分	(1か月分)	(2か月分)	3か月分	4か月分	5か月分	6か月分	7か月分	8か月分	9か月分	10か月分	11か月分	12か月分
利率 (%)	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	6.25%	7.50%	8.75%	10.00%	11.25%	12.50%	13.75%	15.00%
修繕積立金 (円)	9,510	19,020	28,530	38,040	47,550	57,060	66,570	76,080	85,590	95,100	104,610	114,120
遅延利息 (円)	119	357	714	1,190	1,784	2,497	3,329	4,280	5,350	6,539	7,847	9,274
損害金内訳	119	238	357	476	594	713	832	951	1,070	1,189	1,308	1,427
		119	238	357	476	594	713	832	951	1,070	1,189	1,308
			119	238	357	476	594	713	832	951	1,070	1,189
				119	238	357	476	594	713	832	951	1,070
					119	238	357	476	594	713	832	951
						119	238	357	476	594	713	832
							119	238	357	476	594	713
								119	238	357	476	594
									119	238	357	476
										119	238	357
											119	238
	*滞納 28,530円のうち、9,510円については、3か月分の利率3.75%を 9,510円については、2か月分の利率2.50%を 残り 9,510円については、1か月分の利率1.25%を適用する。  *遅延損害金は、滞納 3か月以上の組合員を対象とする。											
											119	238
												119

修繕積立金計算例（月額11,440円の場合）

区分	(1か月分)	(2か月分)	3か月分	4か月分	5か月分	6か月分	7か月分	8か月分	9か月分	10か月分	11か月分	12か月分
利率 (%)	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	6.25%	7.50%	8.75%	10.00%	11.25%	12.50%	13.75%	15.00%
修繕積立金 (円)	11,440	22,880	34,320	45,760	57,200	68,640	80,080	91,520	102,960	114,400	125,840	137,280
遅延利息 (円)	143	429	858	1,430	2,145	3,003	4,004	5,148	6,435	7,865	9,438	11,154
損害金内訳	143	286	429	572	715	858	1,001	1,144	1,287	1,430	1,573	1,716
		143	286	429	572	715	858	1,001	1,144	1,287	1,430	1,573
			143	286	429	572	715	858	1,001	1,144	1,287	1,430
				143	286	429	572	715	858	1,001	1,144	1,287
					143	286	429	572	715	858	1,001	1,144
						143	286	429	572	715	858	1,001
							143	286	429	572	715	858
								143	286	429	572	715
									143	286	429	572
										143	286	429
											143	286
	*滞納 32,340円のうち、11,440円については、3か月分の利率3.75%を 11,440円については、2か月分の利率2.50%を 残り11,440円については、1か月分の利率1.25%を適用する。  *遅延損害金は、滞納 3か月以上の組合員を対象とする。											
											143	286
												143

## 14. 組合資金運用細則

(総則)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）第85条の規定に基づき、組合資金の運用に関し必要な事項を定めることを目的とする

(運用の対象)

第2条 運用の対象となる組合資金とは、修繕費積立金及び棟別修繕費積立金をいう。駐車場料金・集会所収益金は、修繕費積立金及び棟別修繕費積立金に繰り入れて運用の対象とする。その他の組合資金の運用についてもこの細則に依る。

(運用の基本方針)

第3条 元本の「安全性」を最優先とし、長期計画に基づき必要資金の「流動性」を確保しつつ、運用による「収益性」に配慮する。

- 2 取引金融機関は、金融庁指定の格付機関による「格付」等の指標に基づき決定する。
- 3 特定の金融機関や金融商品に偏らず、資金の「分散」運用をおこなう。
- 4 上記の方針に基づき、理事会は、資金運用要領を定め、また改定することができる。
- 5 理事長は、運用細則及び運用要領に基づき、理事会決議により、資金の移動や預け替えが出来る。但し、上記の方針に依らない資金運用については総会の承認を必要とする。
- 6 運用に疑義が生じた場合には直ちに臨時理事会を開催する。

(報告と承認)

第4条 理事長は、通常総会において、前年度の資金運用の実績を報告する。

- 2 資金運用方法に変更があった場合は、直ちに広報等で組合員に公示する。

(事務の委託)

第5条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外の事項)

第6条 この細則に定めのない事項については、法令、規約、協定、団地管理組合法人の総会の決議、他の細則又はその他の規則で定められたところによる。

- 2 前項のいずれにも定めがない事項で、この細則の定めにより疑義を生じた事項については、理事会（第3条第6項の規定に基づく臨時理事会を含む。）の決するところによる。

(細則の改廃)

第7条 この細則の変更又は廃止は、団地管理組合法人の総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第54条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これをすることができない。

(附 則) (平成 20 年 5 月 25 日. 第 26 回通常総会)

この細則は、平成20年5月25日から施行する。

(附 則) (平成 25 年 5 月 26 日. 第 31 回通常総会)

この細則は、平成 25 年 5 月 26 日から施行する。

(附 則) (平成 30 年 5 月 20 日. 第 36 回通常総会)

この細則は、平成 30 年 5 月 20 日から施行する。

## 15. 運営協力金運用細則

(総則)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）第33条第3項の規定に基づき、運営協力金制度の運用に関して必要な事項を定める。

(運営協力金の額)

第2条 運営協力金は、月額1,500円とする。

(額の決定)

第3条 前条に定める額の変更は、総会の決議に基づき、この細則を改定することによって行う。

(運用・納入)

第4条 次の各号の一に該当する団地建物所有者（以下「組合員」という。）は、次条に定めるところにより、第2条の規定に基づく額を毎月の組合費と一体的に団地管理組合法人に納入しなければならない。

- 一 自己都合により役員を期中辞任した組合員
- 二 自己都合により輪番に基づく新任の役員就任を免れた組合員
- 三 自己都合により輪番に基づく第41条第6項に規定する後任の役員就任を免れた組合員

2 運営協力金の賦課・徴収は、月単位で行う。

3 運営協力金は、団地管理組合法人の会計及び第三者に対する会計業務の委託において、組合費とみなす。

(基準)

第5条 運営協力金の賦課・徴収期間は、次の各号の区分に応じた期間とする。

- 一 前条第1項第一号に該当する組合員にあつては、辞任した日が属する月の翌月から本来の任期の終期となる年の5月まで
  - 二 前条第1項第二号に該当する組合員にあつては、役員就任を免れた年の6月から翌々年の5月まで
  - 三 前条第1項第三号に該当する組合員にあつては、役員就任を免れた日が属する月の翌月から前任の役員任期の終期となる年の5月まで
- 2 前項各号の規定に該当する組合員が組合員でなくなった場合又は欠員補充の役員に就任することとなった場合は、これらの事由が生じた日が属する月をもって賦課・徴収を中止する。
- 3 前項の事由の発生は、それぞれの事実又は組合員名簿に基づいて関知するものとする。

(減免)

第6条 第4条第1項各号の規定に該当する組合員について、加齢上、健康上、身体上等の事由により役員に就任できず、または役員の任を継続することができない等、やむを得ない事情があるときは、理事長は、理事会の決議を経て、当該組合員に対する運営協力金の賦課・徴収を減免することができる。

(事務の委託)

第7条 理事長は、理事会の決議を経て、この細則に定める事務の全部又は一部を第三者に委託することができる。



(細則外の事項)

第8条 この細則に定めのない事項については、法令、規約、協定、その他の細則及び総会の決議で定められたところによる。

2 この細則の定めに疑義を生じた事項については、理事会が定める。

(細則の改廃)

第9条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約又は協定の変更を必要とする事項であるときは、規約又は協定の変更を経なければ、することができない。

附則

(適用期日)

第1条 この細則は、平成28年6月1日から施行する。

(附 則) (平成30年5月20日、第36回通常総会)

この細則は、平成30年5月20日から施行する。

(附 則) (令和4年5月15日、第40回通常総会)

第1条 この細則は、2022年5月15日の団地管理組合法人第40回通常総会において改定の承認決議があったときから、効力を発する。

## 16. 文書等保管細則

(総則)

第1条 この細則は、みずきが丘住宅団地管理組合法人（以下「団地管理組合法人」という。）規約第38条十五号及び第85条の規定に基づき、みずきが丘住宅団地（以下「対象物件」という。）の管理又は管理組合の運営に係る文書その他これに類するもの（CD等の電子ファイル及び試験サンプル等を含み、以下「文書類」という。）の保管及び処分に係る取扱いを定める。

(保管対象文書類)

第2条 この細則の対象となる文書類は、別表の文書等保管基準（以下保管基準という。）に掲げる文書類とする。

- 2 この細則において、保管すべき文書類とは、その文書類の効力が喪失し、又は通常尽くすべき注意に照らして使用する期間が経過したと判断できることにより、保管の対象となった文書類を言う。
- 3 失効していない契約書その他の文書類は、この細則の定めに関わらず、保管しなければならない。

(文書類の整理・管理)

第3条 保管する文書類は、その所在を把握できるよう、一覧性のある形式で整理し、タイトル、保管期間及び保管場所等の必要事項を記載した台帳に記載する。

- 2 文書類の保管場所は、対象物件内の管理室内の書庫、文書保管室の書庫および保管棚あるいはポンプ室内の書庫に保管する。
- 3 前2項の事務については、管理委託契約に定められた範囲内において、管理委託先に依頼することができる。

(文書類の保管期間)

第4条 保管期間の起算日は、第2条第2項の規定に基づき、その文書類の効力が喪失し、又は通常尽くすべき注意に照らして使用する期間が経過したと判断できる日が属する会計年度の末日の翌日とする。

- 2 文書類の保管期間は、保管基準に掲げる通りとする。
- 3 保管基準に保管期間の定めがない文書類又は保管基準に掲げられた期間の経過後においても引き続き保管を必要とする事由が生じた文書類の取扱いは、理事会の決定による。

(文書類の廃棄)

第5条 管理組合の理事長は、保管期間が満了した文書類について廃棄することができる。

(細則外事項)

第6条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の細則等の定めるところによる。

- 2 この細則、規約又は他の細則等のいずれにも定めのない事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

第7条 この細則の変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない。ただし、細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約第54条第1項第一号に基づく規約の変更を経なければ、これを行うことができない。

(細則原本)

第8条 この細則を証するため、この細則の制定を決議した総会の議長及び議長の指名する2名の区分所有者が署名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、管理組合の理事長が保管し、区分所有者又は利害関係者の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

附則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2022年5月15日の第40回通常総会の制定の承認決議に基づき、2022年6月1日から効力を発する。

(適用範囲等)

第2条 この細則は、その効力を発する日において現に保管されている文書類に対してのみ適用があるものとする。

- 2 この細則が効力を発する日において文書等保管基準に基づく保管期間が経過していない文書類で、現に保管されていることを確認できないものについては、すでに廃棄されたものとみなす。
- 3 前項の規定に該当する文書類については、必要に応じて第3条第1項に定める台帳に不存在等の旨を記載するものとする。

## 別表（第2条第1項関係）

## 文書等保管基準

保管期間	文書種類
永年	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 竣工図面及びその付属資料に当たる図面その他の資料 <ul style="list-style-type: none"> <li>・竣工図面</li> <li>・電気工作物図面</li> <li>・長期修繕計画</li> </ul> </li> <li>2 総会に関する文書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・出欠表、委任状、同意書</li> <li>・議案説明書（総会議案書）</li> <li>・議事録</li> </ul> </li> <li>3 理事会に関する文書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会議事録</li> <li>・各種委員会議事録</li> </ul> </li> <li>4 新築分譲時の資料 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅・都市整備公団の募集案内冊子（各期）</li> </ul> </li> <li>5 規約、細則 <ul style="list-style-type: none"> <li>・規約集（過去の規約の保存資料）</li> </ul> </li> <li>6 官公庁との協定、敷地境界線確認等の原本</li> <li>7 会計帳簿に関する書類（決算関係書類） <ul style="list-style-type: none"> <li>・各年度会計の証拠書類</li> </ul> </li> <li>8 修繕費積立金、棟別修繕費積立金を財源として実施した計画修繕に当たる各種工事の図書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事請負契約書</li> <li>・修繕工事竣工図書</li> <li>・修繕実施計画関係図書 （建物調査診断報告書、アンケート調査等）</li> <li>・工事後の定期点検報告書</li> <li>・その他の工事関連記録（広報、委員会議事録等）</li> </ul> </li> <li>9 専有部の改修工事申請書</li> <li>10 訴訟、弁護士への相談資料</li> <li>11 組合員変更届</li> </ol>
10年	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 入・退去者の記録</li> <li>2 申請、陳情、請願に関する書類</li> <li>3 預金、有価証券、借入書類等に関する書類（会計帳簿に関係しないもの）</li> <li>4 管理費等の督促記録、管理組合からの督促状、指示・警告等</li> <li>5 建物・設備の点検結果の報告書類 <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防設備点検結果報告書（年2回）</li> <li>・遊水地管理月報</li> <li>・雑排水管の清掃工事報告書</li> </ul> </li> <li>6 組合費会計資金を財源として実施した経常的もしくは小規模の修繕あるいは補修工事に関する書類</li> <li>7 団地の管理・運営に関する契約等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本総合住生活株式会社とのマンション管理委託契約書</li> <li>・マンション管理士との顧問契約</li> <li>・共用部分の賃貸に関する契約書等</li> <li>・その他の契約書または覚書等</li> </ul> </li> <li>8 規約、各種協定、各種細則に基づく届出書その他の文書（保管期間が永年または5年とされているものを除く。）</li> </ol>

5年	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 委託業務にかかる月次管理報告書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理日報</li> <li>・清掃作業日報（清掃業務日誌）</li> </ul> </li> <li>2 駐車場の使用に関する文書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・使用申込書</li> <li>・使用契約書</li> <li>・各種承諾証明書</li> <li>・駐車場抽選会資料</li> </ul> </li> <li>3 保管期間が永久または10年とされない管理組合運営上の諸文書又は諸資料の一切</li> </ol>
----	---

以上、本書面がみずきが丘住宅団地管理組合法人の現行規約であることを証するため、理事長山下俊が、記名押印する。

令和4年5月15日

横浜市都筑区荏田南五丁目20番  
みずきが丘住宅団地管理組合法人  
理事長 山下 俊

