

団地管理組合法人すすき野住宅規約原本

令和3年5月23日改定

団地管理組合法人すすき野住宅規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、すすき野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、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。

(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 建物のうち構造上区分された数個の部分で、独立して居住、倉庫その他の建物としての用途に供することができる建物の部分を目的とする所有権をいう。ただし、この規約により共用部分とされたものを除く。
- 二 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
- 三 占有者 組合員以外の専有部分の占有者（賃借人等）をいう。
- 四 専有部分 区分所有権の対象となっている建物の部分をいう。
- 五 共用部分 棟の専有部分以外の建物の部分、棟の専有部分に属しない建物の附属部分、この規約により特に棟の共用部分と定めた部分（以下「棟の規約共用部分」という。）並びにすすき野住宅内の附属施設である建物（専有部分含む。）及びこの規約で団地共用部分と定めた部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- 六 土地 数棟の建物が所在する土地及び組合員がこれと一体として管理又は使用する庭、通路、その他の土地でこの規約により建物の敷地と定めた土地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の組合員が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 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。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 組合員は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び建物区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）上の集会（以下「総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 組合員は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

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

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約は、区分所有法に規定する「規約」とする。

- 2 この規約及び総会の決議は、組合員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。
- 3 占有者は、対象物件の使用方法につき、組合員がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(団地管理組合法人)

第6条 すすき野住宅内の区分所有者（以下「組合員」という。）は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、組合員全員をもって団地管理組合法人すすき野住宅（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、事務所を横浜市青葉区すすき野三丁目3番地2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、土地及び、共用部分等は組合員の共有とする。

(共有持分)

第10条 各組合員の共有持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 組合員は、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 組合員は、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 組合員及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、住宅宿泊事業法第2条第3項の住宅宿泊事業、規約第21条1項各号に掲げる者(反社会的勢力等)の事務所や住居、並びに風俗営業の事務所等、その他の用途に供してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、組合員及び占有者は、以下の各号のいずれかに該当する場合、理事会の決議により、住宅以外の使用に供することができる。

- 一 使用目的が組合員又は占有者において等しく利用できるもので、使用する居室の左右、上下の居住者の承認がある場合
- 二 使用目的が組合員及び占有者の利便性に帰するもので、使用する居室の左右、上下の居住者の承認がある場合

(土地及び共用部分等の用法)

第13条 組合員及び占有者は、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。

(ベランダ等の専用使用权)

第14条 組合員は、別表第3に掲げるベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、(以下本条、第23条第1項及び別表第3において「ベランダ等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 組合員から専有部分の貸与を受けた者は、その組合員が専用使用权を有しているベランダ等を使用することができる。

(駐車場及び集会所等の使用)

第15条 駐車場及び集会所等の使用に関する事項については、別に細則で定めるものとする。

(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、次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、ポンプ室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務を受託し、又は請け負った者

2 前項に掲げるもののほか、団地管理組合法人は、総会の決議を経て、土地及び共用部分等(専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

(住宅の模様替え及び修繕等に関する細則)

第17条 共同利益を維持するため、専有部分及び共用部分の使用、模様替え又は改修等に関して別に細則を定めるものとする。

(共同生活の秩序維持に関する細則)

第18条 共同生活の円滑な運営を図るため、組合員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「組合員等」という。）が守るべき事項について別に細則を定めるものとする。

(その他の細則)

第19条 この規約に定めるものの他、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ものとする。

(専有部分の貸与)

第20条 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び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、組合員は、その貸与に係る契約にこの規約及び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。

(暴力団等の排除責任)

第21条 組合員は、次の各号に掲げる者に専有部分を譲渡又は貸与してはならない。

一 暴力団、暴力団構成員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、反社会的政治結社構成員、反社会的宗教団体構成員その他これらに準ずる者又は団体（以下「反社会的勢力」という。）

二 賭博、売春、麻薬密売及び使用等違法行為を行う者又は団体

三 第一号及び第二号に掲げる者又は団体を対象物件内に居住させ、又は反復継続して出入りさせる者

四 その他共同生活環境を侵害するおそれのある者又は団体

2 組合員は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、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譲渡又は貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力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、団地管理組合法人は、組合員に代理して解約権を行使することができること。

3 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、契約の相手方に反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力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。

第5章 管理

第1節 総則

(組合員及び占有者の責務)

第22条 組合員及び占有者は、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23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、ベランダ等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分（給排水管の枝管等）で、その管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会決議により団地管理組合法人が費用を負担し、これを行うことができる。
- 3 組合員は、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組合員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（住宅の模様替え及び修繕等に関する細則）の規定を準用する。
- 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組合員が負担する。
- 6 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、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24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 組合員は、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、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、当該工事を当該組合員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（住宅の模様替え及び修繕等に関する細則）の規定を準用する。

(必要箇所への立入り)

第25条 団地管理組合法人は、管理を行うために必要な範囲内において、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、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行う者は、次の各号に掲げる災害又は事故等の発生により、緊急に行う必要がある場合には、承認を受けずに専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。この場合においては、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行うものは、専有部分又は専用使用部分を管理する者に対し、事後速やかに報告をしなければならない。
 - 一 地震、台風、突風、豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の自然災害
 - 二 火災、漏水、破裂、爆発、ガス漏れ、物の飛来若しくは落下又は衝突等の事故
 - 三 その他急迫不正の侵害や犯罪等
- 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。ただし、管理する者の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために前項に基づく立ち入りをした場合、悪意又は重大な過失があるものでなければ、この責任を負わない。

(損害保険)

- 第26条 組合員は、共用部分等に関し、団地管理組合法人が火災保険、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 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、組合員を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第27条 組合員は、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。）を団地管理組合法人に納入しなければならない。
- 一 管理費
 - 二 修繕積立金
- 2 管理費等の納入時期、納入方法等については、別に細則で定めるものとする。

(住民活動協力金)

- 第28条 団地管理組合法人は、すすき野住宅に住まない組合員に対して前条の管理費等のほかに、総会で定める額の住民活動協力金を賦課することができる。この場合において住民活動協力金は管理費会計に充当する。

(承継人に対する債権の行使)

- 第29条 団地管理組合法人が管理費等について有する債権は、組合員の特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第30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 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 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十 団地管理組合法人の運営に要する費用
- 十一 その他第36条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

2 管理費は全戸同額とし、額については、総会の決議をもって定める。

(修繕積立金)

第31条 団地管理組合法人は、各組合員が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、土地及び共用部分等に関する、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 土地及び共用部分等の変更
- 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 建物の建替え及び敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 六 その他土地及び共用部分等の管理に関し、組合員全体の利益のために特別必要となる管理

2 前項にかかわらず、建替え等の合意形成までの間において、建替え等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、修繕積立金から団地管理組合法人の解散時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金は全戸同額とし、額については、総会の決議をもって定める。

(使用料)

第32条 集会室使用料、駐車場使用料、自転車置場使用料等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、修繕積立金として積み立てることができる。

2 使用料の額については、理事会で定める。

(区分経理)

第33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 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 使用料

第6章 団地管理組合法人

第1節 組合員

(組合員の資格)

第34条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第35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36条 団地管理組合法人は、すすき野住宅内の建物並びに土地及び附属施設の管理のため、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（専有部分である設備のうち、第23条第2項に基づき、共用部分と構造上一体でありその管理を共用部分の管理と一体として行う必要があると認められた部分を含む。以下本条、第51条及び第52条において、これらを併せて「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 組合管理部分の調査、診断、設計、修繕及び監理
- 三 給水施設及び水質の維持管理に関する業務
- 四 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
- 五 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 六 マンション適正化法（以下「適正化法」に基づき宅地建物取引業者等から交付を受けた設計図書等の管理
- 七 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 八 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
- 九 組合員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
- 十 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 十一 修繕積立金の運用
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務

- 十三 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十四 すすき野住宅及び周辺の風紀、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
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 団地管理組合法人の解散時における残余財産の清算
- 十七 その他住宅内の土地、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37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38条 団地管理組合法人は、弁護士、司法書士、行政書士、公認会計士、税理士、建築士、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すすき野住宅の管理に関し、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39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 2名以内
 - 三 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。）8名以上14名以内
 - 四 監事 2名以内
- 2 理事及び監事は、組合員又は配偶者、もしくは成人した一親等の中から総会の決議により選任する。この場合において、役員候補は、別に定める細則により選出する。
- 3 前項により、正当な理由がなく役員候補になることができない組合員に対しては、団地管理組合法人は、総会の決議により管理協力費を賦課することができる。この場合において管理協力費は管理費会計に充当する。
- 4 理事長及び副理事長は、第2項で選任された理事のうち、理事会で選任若しくは改任し、又は解任する。
- 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 役員任期中に欠員が生じた場合は、第2項の規定にかかわらず組合員又は配偶者、もしくは成人した一親等の中から、組合員の過半数の書面による合意を得た者を役員として選任することができる。
- 7 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 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
 - 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 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。）

8 理事長は、区分所有法第49条第5項に定める管理組合法人を代表すべき理事とし、その旨を登記するものとする。

（役員の任期）

第40条 役員の任期は、通常総会の翌日から2年後の通常総会の日までの2年とし、再任を妨げない。ただし、連続3期を超えることはできない。

2 役員の欠員により新たに選任された役員の任期は、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。

（役員の誠実義務等）

第41条 役員は、法令、規約及び第17条、第18条ないし第19条の細則（以下「細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、総会の決議を得たときは、団地管理組合法人からその職務に対する報酬及び必要経費を受けることができる。

3 役員は、次に掲げる場合には、別に定める役員業務規程に依るものとする。

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。

4 役員は職務上知り得た組合員等のプライバシーに係わる事項を、任期中はもちろん、任期が終了した後においても他人に漏らしてはならない。

（理事長）

第42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、細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、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、3カ月に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 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43条 副理事長は、理事長を補佐するものとする。

- 2 副理事長は、理事長にやむを得ない事由等があり理事長としての職務を行えないときは、理事長を代理するものとする。また、副理事長は、理事長が欠けたときは、その職務を行うものとする。
- 3 副理事長は、理事長が欠けたときは、管理組合法人を代表すべき理事とし、その旨を登記するものとする。なお、副理事長が2名のときは、第39条第4項の理事会において、登記する順位を決めておくものとする。

(理事)

第44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。

(監事)

第45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42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、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。
- 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、細則等、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。
- 8 監事は、理事長、副理事長、理事、又は団地管理組合法人の使用人と兼ねることができない。
- 9 監事は理事長の利益と団地管理組合法人の利益が相反する事項については、団地管理組合法人を代表するものとする。

第4節 総会

(総会)

第46条 団地管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。

- 2 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3カ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 前2項の規定にかかわらず、第43条第2項により副理事長が理事長を代理する場合の総会の招集は、副理事長が行う。
- 6 総会の議長は、総会において組合員の中から選出する。前条第3項の臨時総会及び前項の総会についても同様とする。

(招集手続)

- 第47条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、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、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 理事長は、第1項の通知を発した後、遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を所定の場所に掲示しなければならない。
 - 5 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第51条第2項第一号、第三号及び第四号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
 - 6 第1項にかかわらず、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。
 - 7 建替え等に係わる招集手続きは、法に従うものとする。

(組合員の総会招集権)

- 第48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、議長は、総会に出席した組合員の中から選任する。

(出席資格)

- 第49条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係

を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第50条 組合員は、その所有する住戸1戸につき1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。ただし、代理人は同居親族、他の組合員又は、理事会の承認を得た者のいずれかとする。
- 5 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の議事)

第51条 総会の議事は、組合員総数及び議決権総数の各過半数で決する。

- 2 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 区分所有法第55条第1項第三号の団地管理組合法人の解散
 - 三 土地及び共用部分等の変更（改良・改修を目的とし、理事会において、著しく多額の費用を要しないと認めたもの及び形状又は効用の著しい変更を伴わないと認めたものを除く。）
 - 四 共用部分と一体とした組合管理部分（給排水管の枝管等）の管理の実施（理事会において、著しく多額の費用を要しないと認めたものを除く。）
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 3 前2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。
- 4 第2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。
- 5 第2項第三号において、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。
- 6 総会においては、第47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。
- 7 建替え等に係わる決議の場合は、法に従うものとする。

(議決事項)

第52条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等の額及び賦課徴収方法
- 四 規約及び細則等の制定、変更又は廃止
- 五 区分所有法第55条第1項第三号の団地管理組合法人の解散
- 六 第31条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第31条第2項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第23条第2項に定める管理の実施
- 十 役員を選任、解任及び役員活動費の額
- 十一 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十二 建替え等に係わる決議の場合は、法に従うものとする。
- 十三 その他団地管理組合法人の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第53条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を団地管理組合法人の事務所において保管し、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54条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

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

第5節 理事会

(理事会)

第55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 規約若しくは細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた団地管理組合法人の業務執行の決定
 - 二 前号にかかわらず、総会での議決（第52条参照）を要せず、組合員等の共同利益となる軽易な事項を決定し、処理するとともにそれに必要な事項につき規程を定め、又は変更することができる。
 - 三 理事の職務の執行の監督。
 - 四 理事長及び副理事長の選任又は改任、又は解任。
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第56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47条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第57条 理事会の会議は、理事の過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、書面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53条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53条第2項中「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。

(議決事項)

第58条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び細則等の制定、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
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める細則、第23条及び第24条に基づき組合員から出さ

れた工事内容の承認又は不承認

六 第62条第3項に定める承認又は不承認

七 第64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71条に定める勧告又は指示等

九 総会から付託された事項

十 災害等により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52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59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60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61条 団地管理組合法人の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第32条に定める使用料によるものとし、その支出は第30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62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60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条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

- 5 理事会が第58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23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63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64条 団地管理組合法人は、第27条に定める管理費等及び第32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第66条に定める口座に受け入れることとする。ただし、当月分の管理費等の納入及び臨時に要する費用の徴収方法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%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。

(管理費等の過不足)

- 第65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、団地管理組合法人は組合員に対し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66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67条 団地管理組合法人は、第31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68条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録、組合員名簿(組合員の変更あるごとに訂正したもの)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、これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき、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36条第四号の長期修繕計画書、同条第六号の設計図書及び同条第七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、これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき、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53条第3項(第57条第4項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第75条第2項及び第4項の規定により一覧の対象とされる団地管理組合法人の財務・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。

(解散時の財産の清算)

第69条 団地管理組合法人が解散する場合、その残余財産について、第10条に定める各組合員の共用部分の共有持分割合に応じて各組合員に、帰属するものとする。ただし、第51条第2項第二号により解散する場合は、組合員は、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 雑則

(義務違反者に対する措置)

第70条 団地管理組合法人は、組合員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組合員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。

(団地管理組合法人の勧告及び指示等)

第71条 組合員等が、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、団地管理組合法人は、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又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 組合員は、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 組合員等がこの規約若しくは細則等に違反したとき、又は組合員等若しくは組合員等以外の第三者が土地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、団地管理組合法人は、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、訴訟その他法的措置を迫行すること
- 二 土地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、組合員のために、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、団地管理組合法人は、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 団地管理組合法人は、第3項の規定に基づき、組合員のために、管理組合法人が原告又は被告となったときは、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47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72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 区分所有法に基づく義務違反者の措置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73条 組合員は、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。

(規約外事項)

- 第74条 規約及び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、細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

- 第75条 この規約を証するため、総会に出席した組合員3名が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が団地管理組合法人の事務所において保管し、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、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、この書面を団地管理組合法人の事務所において保管する。
 - 4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した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。）並びに現に有効な細則等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等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効等）

第1条

- 1 この規約は、昭和49年5月29日から施行する。
- 2 改正 平成5年1月31日
この規約は、平成5年1月31日から施行する。
- 3 改正 平成18年5月21日
この規約は、平成18年5月21日から施行する。
- 4 この規約は、令和2年2月2日から効力を発する。
- 5 改正 令和3年5月23日
この規約は、令和3年5月23日から施行する。

（初代役員）

第2条 団地管理組合法人設立の集会における従前の理事及び監事は第39条の規定に従い選任されたものとみなす。

（登記等）

第3条 この団地管理組合法人の設立にあたり、従前の理事長は、団地管理組合法人の設立登記及び代表すべき理事の登記をするとともに、設立時における財産目録及び組合員名簿を、事務所に備え置かなければならない。

（初代役員の任期）

第4条 この団地管理組合法人の設立時に就任した役員の任期は第40条第1項の規定にかかわらず、この団地管理組合法人設立後、1年以内に開催される通常総会の終了時までとする。

（規約外事項）

第5条 次の各号に掲げる措置については関係する法律に従うものとする。

- 一 義務違反者に対する措置
- 二 復旧及び建替え

これは団地管理組合法人すすき野住宅の規約原本であることに相違ありません。

令和3年5月23日

理事長：_____

別表第1 対象物件の表示							
物件名	すすき野住宅						
土地	所在地		横浜市青葉区すすき野三丁目3番地1 横浜市青葉区すすき野三丁目3番地2 横浜市青葉区すすき野三丁目6番地2				
	面積		65,891.70m ²				
	権利関係		所有権の共有				
建物	街区	棟番号	構造等	住戸数	建築面積 (m ²)	延べ面積 (m ²)	住戸タイプ 専有部分面積
	3	1号棟	RC造、5階建て共同住宅	20	227.20	1,067.69	3DK 46.42m ² /戸
		2号棟		20	227.20	1,067.69	
		3号棟		20	227.20	1,067.69	
		4号棟		10	113.60	534.49	
		5号棟		20	227.20	1,067.69	
		6号棟		30	340.65	1,600.69	
		7号棟		30	340.65	1,600.69	
		8号棟		20	227.20	1,067.69	
		9号棟		30	340.65	1,600.69	
		10号棟		20	227.20	1,067.69	
		11号棟		20	227.20	1,067.69	
		12号棟		20	227.20	1,067.69	
		13号棟		10	113.60	534.59	
		14号棟		20	227.20	1,067.69	
		15号棟		20	227.20	1,067.69	
		16号棟		20	227.20	1,067.69	
		17号棟		20	227.20	1,067.69	
		18号棟		20	227.20	1,067.69	
		19号棟		20	227.20	1,067.69	
		20号棟		20	227.20	1,067.69	
		21号棟		20	227.20	1,067.69	
		22号棟		20	227.20	1,067.69	
		23号棟		20	227.20	1,067.69	
	6	1号棟	30	340.65	1,600.69		
		2号棟	20	227.20	1,067.69		
		3号棟	20	227.20	1,067.69		
		4号棟	30	340.65	1,600.69		
		5号棟	20	227.20	1,067.69		
		6号棟	20	227.20	1,067.69		
7号棟		20	227.20	1,067.69			
8号棟		20	227.20	1,067.69			
9号棟		30	340.65	1,600.69			
10号棟		20	227.20	1,067.69			
11号棟		50	567.79	2,667.51			
12号棟		20	227.20	1,067.69			
13号棟		30	340.65	1,600.69			
14号棟		20	227.20	1,067.69			
合計				820	9,313.94	43,769.05	
附属施設	管理事務所・集会所(RC造、平屋建て、床面積:141.75m ²) ポンプ室・受水槽(RC造、平屋建て、床面積:3街区、6街区とも 114.57m ²) 管理用倉庫 駐輪場・オートバイ置場 外灯設備、放送設備、掲示板・案内板、ゴミ集積所、給水配管設備、汚水管、雨水排水管、ガス供給管、園地施設、植樹、芝生、外構柵						

別表2 共用部分の範囲

団地共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所、集会所、ポンプ室、受水槽、管理用倉庫、自転車等置場等「団地内の附属施設たる建物」 ・外灯設備、放送設備、掲示板、ごみ集積所、園地設備、外構柵、支柱等「団地内構築物」 ・給排水管、汚水管、雨水排水管、ガス供給管等「団地内配管」 ・樹木、芝生等「団地内植生物」 ・テレビ共同受信アンテナ
棟の共用部分	<p>階段室、メータボックス、屋上、屋根、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、床、天井、ベランダ等専有部分に属さない「建物の部分」</p> <p>電気設備、給排水管、テレビ信号分配設備、集合郵便受け箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸へ分岐する配管の止め弁までの部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」</p>

別表3 ベランダ等の専用使用権

区分	専用使用部分	ベランダ	玄関扉 窓枠 窓ガラス
位置		各住戸に接するベランダ	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス
専用使用権者		当該専有部分の組合員	同左