

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この管理規約は、サザンヒル八事分譲住宅（略称：「サザンヒル八事」）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、区分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 この管理規約において、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（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう（尚、本規約では、同法第65条の団地建物所有者と同一となるため、区分所有者に用語を統一する）。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 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。
- 六 土地 区分所有法第65条の土地をいう。
- 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、特定の区分所有者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。
- 十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
- 十一 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

十二 適正化法 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）をいう。

（規約及び団地総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、協定、細則及び区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約、協定、細則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、協定、細則及び団地総会の決議は、区分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、区分所有者がこの規約、協定、細則及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第6条 区分所有者は、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、区分所有者全員をもってサザンヒル八事分譲住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を管理事務所内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

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

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

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

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

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 土地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は区分所有者の共有とし、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 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおり各区分所有者の所有する住戸の専有床面積（登記面積）に基づく敷地権の割合によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 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 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 区分所有者は、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 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 前項に定めるもののほか、組合員は、その専用部分を、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 組合員は、前2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 区分所有者は、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 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及びルーフバルコニー（以下この条、第21条第1項及び別表第4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、専用使用权を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場等の使用)

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。

(土地及び共用部分等の第三者の使用)

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

一 管理事務所、管理用倉庫、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（適正化法第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、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 住戸及び住戸に接する共用部分の一部の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者が守るべき事項については、別に「専有部分等の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18条 対象物件の管理又は使用に関し組合員及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。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約、協定、細則及び団地総会の決議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、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約、協定、細則及び団地総会の決議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、細則及び団地総会の決議を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(暴力団員の排除)

- 第19条の2 区分所有者は、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、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分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、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

- 第20条 区分所有者は、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21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の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、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分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、「専有部分等の模様替え及び修繕等に関する協定」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区分所有者が負担する。
- 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22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分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、「専有部分等の模様替え及び修繕等に関する協定」を準用する。

(必要箇所への立入り)

- 第23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って、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24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 団地修繕積立金

三 各棟修繕積立金

2 管理費の負担割合は、各組合員が所有する住戸の戸数の比による。

3 団地修繕積立金の負担割合は、各組合員が所有する住戸の戸数比による。

4 各棟修繕積立金は、各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、その住棟に住戸を所有する組合員が住戸の専有床面積（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100円未満の端数が生じたときはこれを100円とする。

(承継人に対する債権の行使)

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

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 管理組合の運営に要する費用

十一 その他第34条に定める業務に要する費用（次条及び第29条に規定する経費を除く。）

（団地修繕積立金）

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

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 土地、附属施設及び団地共用部分の変更

四 建物の建替え、マンション敷地売却及び敷地分割（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

五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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区分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「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合（以下「マンション敷地売却組合」という。）の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

4 第1項にかかわらず、円滑化法第115条の4第1項の敷地分割決議（以下「敷地分割決議」という。）の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合（以下「敷地分割組合」という。）の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

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

(各棟修繕積立金)

第29条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、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
- 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 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 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となる管理

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、管理組合は、各棟修繕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各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、マンション敷地売却決議の後であっても、マンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。

4 第1項にかかわらず、敷地分割決議の後であっても、敷地分割組合の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。

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

(区分経理)

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

- 一 管理費
- 二 団地修繕積立金

三 各棟修繕積立金

2 各棟修繕積立金は、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31条 駐車場使用料その他の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、第28条第1項に規定する団地修繕費積立金又は第29条第1項に規定する各棟修繕費積立金に充当する。

2 各棟修繕費積立金に充当する場合は、各棟組合員の所有する住戸の戸数比に応じて棟ごとに積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32条 組合員の資格は、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33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

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

一 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

二 組合管理部分の修繕

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務

五 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 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当である

と認められる管理行為

九 土地及び共用部分等の変更及び運営

十 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用

十一 官公署、町内会等との渉外業務

十二 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

十三 広報及び連絡業務

十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算

十五 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、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36条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事 8名以内(以下の役職を含む)

理事長 1名

副理事長 2名

会計担当理事 1名

二 監事 2名

2 理事及び監事は、団地総会の決議によって、選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については「理事会運営細則」で定める。

5 役員の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、「理事会運営

細則」に基づき、理事会決議により補充できるものとする。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は通常総会の翌日から次の通常総会の日までとする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、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。
- 4 選任の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の欠格条項)

第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 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者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。）

(役員の誠実義務等)

第39条 役員は、法令、規約、協定及び細則並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、団地総会の議決を得たときは、役員としての活動に応ずる報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

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

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

(理事長)

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

- 一 規約、協定、細則又は団地総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務と

して定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

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

(副理事長)

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

(理事)

- 第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
 - 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。
- 2 監事は、いつでも、理事及び第40条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
 - 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
 - 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
 - 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、協定、細則、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
 - 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対

し、理事会の招集を請求することができる。

- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

(役員の兼務禁止)

第43条の2 監事は理事長、副理事長、理事又は管理組合の使用人と兼ねることができない。

(役員の責任)

第43条の3 役員がその任務に背き組合に損害を与えたときは、その役員は、管理組合に対し損害賠償の責を負う。

第4節 団地総会

(団地総会)

第44条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 団地総会の議長は、団地総会において、出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選出する。

(招集手続)

- 第45条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）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 住戸が数人の共有に属するときは、前項の通知は第48条第3項の規定により届出られた者に対して行う。
 - 3 第1項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

- 4 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。
- 5 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項第一号、第三号に掲げる事項の決議、建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 6 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。
- 7 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第5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 建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額
- 8 会議の目的が敷地分割決議であるときは、第5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 円滑化法第102条第2項第1号から第3号までのいずれかに該当するものとして同条1項の認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
 - 二 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法
 - 三 マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要
- 9 一括建替え決議又は敷地分割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。
- 10 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 11 第1項（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、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46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以

内の日（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

（出席資格）

第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。

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

（議決権）

第48条 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。）又は成人親族
 - 二 その組合員の住戸に居住する成人親族
 - 三 他の組合員
- 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。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

（団地総会の会議及び議事）

第49条 団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）

は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約及び協定の制定、変更又は廃止（第72条第一号の場合を除く。）
 - 二 組合の法人格の取得
 - 三 土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 四 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第48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（別表第3）。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。
- 5 当該特定建物の建替え決議又はその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区分所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
- 6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の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。
- 7 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48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（別表第3）。）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48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。
- 8 敷地分割決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48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（別表第3）。）総数の5分の4以上で行う。
- 9 前8項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 10 第3項第一号において、規約及び協定の制定、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。
- 11 第3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。

12 団地総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

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

- 一 規約（第72条第一号の場合を除く。）、協定及び細則の制定、変更又は廃止
- 二 組合の法人格の取得
- 三 管理対象物の変更
- 四 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 五 収支決算及び事業報告
- 六 収支予算及び事業計画
- 七 長期修繕計画の作成又は変更
- 八 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 九 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法
- 十 適正化法第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
- 十一 第21条第2項に定める管理の実施
- 十二 第28条第1項又は第29条第1項に定める特別の管理の実施（第72条第三号及び第四号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 十三 第28条第2項、第3項若しくは第4項又は第29条第2項若しくは第3項に定める建替え等及び敷地分割に係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 十四 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十五 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十六 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十七 円滑化法第115条の4第1項の場合の敷地分割
- 十八 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十九 駐車場使用料金及び、集会所使用料金の決定又は変更
- 二十 組合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
- 二十一 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第51条 団地総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

4 議事録については、前項の署名者が署名したものをスキャンすることにより電子化し保存する。

5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面又は電磁的方法による決議）

第52条 規約により団地総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

3 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 団地総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第53条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 規約、協定若しくは細則又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が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 理事長は、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を発せなければならない。その通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第45条（建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議を会議の目的とする場合の第1項及び第5項から第9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11項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第55条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の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、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることはできない。

4 議事録については、第51条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第3項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第56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72条第一号の場合を除く。）、協定及び細則の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の団地総会提出議案
 - 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
 - 六 第60条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第62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77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
 - 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 2 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

第58条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

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

(収支予算の作成及び変更)

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

3 理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、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56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21条第6項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

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

(管理費等の徴収)

第62条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。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 管理費等の納入方法については、別に細則で定める。

3 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、管理組合は、その未払金額について、年利10.95%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

4 管理組合は、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。

- 5 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 6 第3項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 7 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63条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、団地総会の決議により、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

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

(借入れ)

- 第65条 管理組合は、第28条第1項又は第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

- 第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 2 理事長は、第34条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 3 理事長は、第51条第5項（第55条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項、第74条第6項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求を

した者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

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

(消滅時の財産の清算)

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

第8章 棟総会

(棟総会)

第68条 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、サザンヒル八事分譲住宅内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

- 2 棟総会は、理事長または副理事長が自分の住む棟の棟総会を招集できる。理事長または副理事長が招集できない時はその棟に住む他の役員が招集できる。その他、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。
- 3 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、当該棟の区分所有者の中から選任する。

(招集手続)

第69条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所

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

- 4 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額
- 5 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 売却を必要とする理由
 - 二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
 - （1） 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由
 - （2） （1）の耐震改修に要する費用の概算額
 - ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - （1） 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - （2） （1）の改修に要する費用の概算額
 - ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - （1） 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - （2） （1）の改修に要する費用の概算額
- 6 建替え決議又はマンション敷地売却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。
- 7 第70条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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71条第1項に定める議決権総数の5分の1以

上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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70条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第71条 各区分所有者の棟総会における議決権は、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。）又は成人親族
 - 二 その区分所有者の住戸に居住する成人親族
 - 三 他の区分所有者
- 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。
- 7 区分所有者は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 区分所有者又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

(議決事項)

- 第72条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。
- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
 - 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任

- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 五 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと
- 六 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し

(棟総会の会議及び議事)

- 第73条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第71条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。
- 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。
 - 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
 - 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
 - 三 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
 - 3 建替え決議及び前条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 マンション敷地売却決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の割合（別表第3）の各5分の4以上で行う。
 - 5 前4項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。
 - 6 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 7 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 8 棟総会においては、第69条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議事録の作成、保管等)

第74条 棟総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名しなければならない。

4 議事録については、前項の署名者が署名したものをスキャンすることにより電子化し保存する。

5 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。

6 理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（第51条第5項の閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

7 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面又は電磁的方法による決議）

第75条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係るその棟の区分所有者の承諾については、あらかじめ、その棟の区分所有者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容（第52条第2項に掲げる事項をいう。）を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その棟の区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

3 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第5項から第7項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

5 棟総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

（義務違反者に対する措置）

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

置をとることができる。

第9章 雑則

(理事長の勧告及び指示等)

- 第77条 区分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「区分所有者等」という。）が、法令、規約、協定又は細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、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 区分所有者は、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 区分所有者等がこの規約、協定若しくは細則に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分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、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - 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、区分所有者のために、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27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第3項及び第4項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

- 第78条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する名古屋地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第72条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定等の遵守)

第79条 区分所有者は、管理組合が名古屋市又は近隣住民と締結した協定及び覚書（以下の一号から四号）について、これを誠実に遵守しなければならない。

- 一 「公開空地の使用及び管理に関する協定」
- 二 「法面保護に関する覚書」
- 三 「モニュメントの設置に関する覚書」
- 四 「消防自動車の通行に関する覚書」

（細則）

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

（規約外事項）

第81条 規約、協定及び細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

（規約原本等）

第82条 この規約、「専有部分等の模様替え及び修繕等に関する協定」及び「共同生活の秩序維持に関する協定」（以下「規約等」という。）を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約等を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約の原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約の変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約の変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第80条に基づく細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「細則等」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、規約原本等及び細則その他等の保管場所を掲示し

なければならない。

- 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び細則その他等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

(附 則)

この規約は、平成4年5月29日から施行する。

この規約は、平成6年5月29日から施行する。

この規約は、平成8年4月28日から施行する。

この規約は、平成20年5月12日から施行する。

この規約は、平成30年5月20日より施行する。

この規約は、令和4年5月22日より施行する。

(規約の発効)

第1条 この規約は、令和5年5月XX日より施行する。

(電磁的方法への対応)

第2条 本規約で規定された電磁的方法への対応等は、環境整備が完了した時点から運用を開始するものとする。

(既存の理事会決議等)

第3条 理事会決議による既存の規則、通知（例えば、駐車料金の額の決定に関する件）、使用要領、申し合わせ事項、自動車駐車契約書等は、従来の総会決議の有無に関わらず、本規約の承認と併せて細則として承認されたものとする。

別表第1 対象物件の表示

物件名		サザンヒル八事分譲住宅	
土地	所在地	愛知県名古屋市昭和区滝川町 47 番地 147	
	面積	9,247.06 m ²	
	権利関係	所有権の共有	
建物	1号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 9 階建て共同住宅 69 戸 延床面積 6,318.65 m ² 建築面積 912.64 m ²
	2号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 11 階建て共同住宅 85 戸 延床面積 8,284.24 m ² 建築面積 869.00 m ²
	3号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 8 階建て共同住宅 29 戸 延床面積 3,065.26 m ² 建築面積 522.96 m ²
附属施設	屋外共用灯その他屋外電気設備 屋外給排水管設備及び屋外ガス設備 機械式駐車場、自転車置場、ゴミ置場、その他屋外工作物（これらに 附属する設備、備品を含む） 集会所（附属する設備、備品を含む。）、ポンプ室 樹木、芝生その他の植栽物 污水本管、雨水排水管及び排水溝並びに溜枳 テレビ共聴設備（衛星放送用パラボラアンテナを含む。） 等「団地内に存する施設」		

別表第2 共用部分の範囲

棟の共用部分 (一部の組合員の共有)	建物の躯体部分、屋根、バルコニー、外壁、階段室、電気室、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）等「専有部分に属さない建物の部分」 エレベーター設備、屋外給排水及び汚水の枝管、屋内給排水及び汚水の縦管並びに電気配線（給水管については本管から各戸メーターまでの部分を含む。雑排水管及び汚水管については配管継手を含む。）、屋外ガスの枝管及び屋内ガスの縦管、屋内電気設備及び電話設備、掲示板、集合郵便受箱、非常警報設備等「専有部分に属さない建物の附属物」
団地共用部分 (組合員全員の共有)	集会所（附属する設備、備品を含む。）、ポンプ室等「団地内の附属施設たる建物」

別表第3 敷地権の割合と敷地権を基にした議決権割合

割合の分子 住戸番号		敷地権の割合 (居宅面積 m ² x100)	団地総会における 議決権割合	棟総会における 議決権割合
1号棟	101号室	9,241	9,241	9,241
	102号室	6,854	6,854	6,854
	103号室	8,134	8,134	8,134
	104号室	8,134	8,134	8,134
	105号室	8,134	8,134	8,134
	106号室	8,134	8,134	8,134
	107号室	8,134	8,134	8,134
	108号室	8,453	8,453	8,453
	109号室	8,966	8,966	8,966
	201号室	9,241	9,241	9,241
	202号室	6,854	6,854	6,854
	203号室	8,134	8,134	8,134
	204号室	8,134	8,134	8,134
	205号室	8,134	8,134	8,134
	206号室	8,134	8,134	8,134
	207号室	8,134	8,134	8,134
	208号室	8,453	8,453	8,453
	209号室	8,966	8,966	8,966
	301号室	9,241	9,241	9,241
	302号室	6,854	6,854	6,854
	303号室	8,134	8,134	8,134
	304号室	8,134	8,134	8,134
	305号室	8,134	8,134	8,134
	306号室	8,134	8,134	8,134
	307号室	8,134	8,134	8,134
	308号室	8,453	8,453	8,453

1 号棟	309 号室	8,966	8,966	8,966
	401 号室	9,241	9,241	9,241
	402 号室	6,854	6,854	6,854
	403 号室	8,134	8,134	8,134
	404 号室	8,134	8,134	8,134
	405 号室	8,134	8,134	8,134
	406 号室	8,134	8,134	8,134
	407 号室	8,134	8,134	8,134
	408 号室	8,453	8,453	8,453
	409 号室	8,966	8,966	8,966
	501 号室	9,241	9,241	9,241
	502 号室	6,854	6,854	6,854
	503 号室	8,134	8,134	8,134
	504 号室	8,134	8,134	8,134
	505 号室	8,134	8,134	8,134
	506 号室	8,134	8,134	8,134
	507 号室	8,134	8,134	8,134
	508 号室	8,453	8,453	8,453
	509 号室	8,966	8,966	8,966
	602 号室	6,854	6,854	6,854
	603 号室	8,134	8,134	8,134
	604 号室	8,134	8,134	8,134
	605 号室	8,134	8,134	8,134
	606 号室	8,134	8,134	8,134
	607 号室	8,134	8,134	8,134
	608 号室	8,453	8,453	8,453
	609 号室	8,966	8,966	8,966
	703 号室	8,658	8,658	8,658

1 号棟	704 号室	8,134	8,134	8,134
	705 号室	8,134	8,134	8,134
	706 号室	8,134	8,134	8,134
	707 号室	8,134	8,134	8,134
	708 号室	8,453	8,453	8,453
	709 号室	8,966	8,966	8,966
	804 号室	8,658	8,658	8,658
	805 号室	8,134	8,134	8,134
	806 号室	8,134	8,134	8,134
	807 号室	8,134	8,134	8,134
	808 号室	8,453	8,453	8,453
	809 号室	8,966	8,966	8,966
	906 号室	8,658	8,658	8,658
	907 号室	8,134	8,134	8,134
	908 号室	8,453	8,453	8,453
	棟 小 計	—	—	570,200
2 号棟	101 号室	9,241	9,241	9,241
	102 号室	9,221	9,221	9,221
	103 号室	9,221	9,221	9,221
	104 号室	9,551	9,551	9,551
	105 号室	8,319	8,319	8,319
	106 号室	8,126	8,126	8,126
	107 号室	8,024	8,024	8,024
	108 号室	9,380	9,380	9,380
	201 号室	9,241	9,241	9,241
	202 号室	9,221	9,221	9,221
	203 号室	9,221	9,221	9,221
	204 号室	9,551	9,551	9,551
	205 号室	8,319	8,319	8,319

2 号棟	206 号室	8,126	8,126	8,126
	207 号室	8,024	8,024	8,024
	208 号室	9,380	9,380	9,380
	301 号室	9,241	9,241	9,241
	302 号室	9,221	9,221	9,221
	303 号室	9,221	9,221	9,221
	304 号室	9,551	9,551	9,551
	305 号室	8,319	8,319	8,319
	306 号室	8,126	8,126	8,126
	307 号室	8,024	8,024	8,024
	308 号室	9,380	9,380	9,380
	401 号室	9,241	9,241	9,241
	402 号室	9,221	9,221	9,221
	403 号室	9,221	9,221	9,221
	404 号室	9,551	9,551	9,551
	405 号室	8,319	8,319	8,319
	406 号室	8,126	8,126	8,126
	407 号室	8,024	8,024	8,024
	408 号室	9,380	9,380	9,380
	501 号室	9,241	9,241	9,241
	502 号室	9,221	9,221	9,221
	503 号室	9,221	9,221	9,221
	504 号室	9,551	9,551	9,551
	505 号室	8,319	8,319	8,319
	506 号室	8,126	8,126	8,126
	507 号室	8,024	8,024	8,024
	508 号室	9,380	9,380	9,380
	601 号室	9,241	9,241	9,241

2 号棟	602 号室	9,221	9,221	9,221
	603 号室	9,221	9,221	9,221
	604 号室	9,551	9,551	9,551
	605 号室	8,319	8,319	8,319
	606 号室	8,126	8,126	8,126
	607 号室	8,024	8,024	8,024
	608 号室	9,380	9,380	9,380
	701 号室	9,241	9,241	9,241
	702 号室	9,221	9,221	9,221
	703 号室	9,221	9,221	9,221
	704 号室	9,551	9,551	9,551
	705 号室	8,319	8,319	8,319
	706 号室	8,126	8,126	8,126
	707 号室	8,024	8,024	8,024
	708 号室	9,380	9,380	9,380
	801 号室	9,241	9,241	9,241
	802 号室	9,221	9,221	9,221
	803 号室	9,221	9,221	9,221
	804 号室	9,551	9,551	9,551
	805 号室	8,319	8,319	8,319
	806 号室	8,126	8,126	8,126
	807 号室	8,024	8,024	8,024
	808 号室	9,380	9,380	9,380
	901 号室	9,241	9,241	9,241
	902 号室	9,221	9,221	9,221
	903 号室	9,221	9,221	9,221
	904 号室	9,551	9,551	9,551
	905 号室	8,319	8,319	8,319
	906 号室	8,126	8,126	8,126

2号棟	907 号室	8,024	8,024	8,024
	908 号室	9,380	9,380	9,380
	1002 号室	9,221	9,221	9,221
	1003 号室	9,221	9,221	9,221
	1004 号室	9,551	9,551	9,551
	1005 号室	8,319	8,319	8,319
	1006 号室	8,126	8,126	8,126
	1007 号室	8,024	8,024	8,024
	1008 号室	9,380	9,380	9,380
	1102 号室	9,221	9,221	9,221
	1103 号室	9,221	9,221	9,221
	1104 号室	9,551	9,551	9,551
	1105 号室	8,319	8,319	8,319
	1106 号室	8,126	8,126	8,126
	1107 号室	8,024	8,024	8,024
	棟 小 計	—	—	754,051
3号棟	103 号室	8,126	8,126	8,126
	104 号室	8,319	8,319	8,319
	201 号室	9,241	9,241	9,241
	202 号室	8,024	8,024	8,024
	203 号室	8,126	8,126	8,126
	204 号室	8,319	8,319	8,319
	205 号室	9,241	9,241	9,241
	301 号室	9,241	9,241	9,241
	302 号室	8,024	8,024	8,024
	303 号室	8,126	8,126	8,126
	304 号室	8,319	8,319	8,319
	305 号室	9,241	9,241	9,241

3号棟	401 号室	9,241	9,241	9,241
	402 号室	8,024	8,024	8,024
	403 号室	8,126	8,126	8,126
	404 号室	9,241	9,241	9,241
	501 号室	9,241	9,241	9,241
	502 号室	8,024	8,024	8,024
	503 号室	8,126	8,126	8,126
	504 号室	9,241	9,241	9,241
	601 号室	9,241	9,241	9,241
	602 号室	8,024	8,024	8,024
	603 号室	8,126	8,126	8,126
	604 号室	9,241	9,241	9,241
	701 号室	9,241	9,241	9,241
	702 号室	8,024	8,024	8,024
	703 号室	8,126	8,126	8,126
	801 号室	9,241	9,241	9,241
	802 号室	8,548	8,548	8,548
	棟 小 計	—	—	249,423
合 計 (共有割合の分母)		1,573,674	1,573,674	—

注. 各住戸の数字は、登記簿の敷地権の割合の分子の値。

各持分割合は、以下で求められる。

- ・敷地権の割合：各住戸の持分／合計
- ・団地総会議決権の割合：各住戸の持分／合計
- ・棟総会議決権の割合：各住戸の持分／棟小計

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓ガラス	ルーフバルコニー
位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	各住戸に面するルーフバルコニー
専用使用権者	各住戸の所有者	各住戸の所有者	別表第5に掲げる住戸の所有者
使用料	無償	無償	無償

別表第5 ルーフバルコニーの専用使用者及び面積

専用使用者	専用使用面積
1号棟 602号室	約 49 m ²
〃 703号室	約 49 m ²
〃 804号室	約 49 m ²
〃 906号室	約 49 m ²
〃 908号室	約 49 m ²
2号棟 1002号室	約 22 m ²
〃 1107号室	約 49 m ²
3号棟 404号室	約 49 m ²
3号棟 703号室	約 49 m ²
3号棟 802号室	約 49 m ²