

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約

第1章 総則

(名称)

第1条 本組合は、サザンヒル八事分譲住宅管理組合（以下「組合」という。）と称する。

(目的)

第2条 組合は、サザンヒル八事分譲住宅団地（以下「団地」という。）内の土地、附属施設及び専有部分のある建物を管理すると共にそれらの使用に伴う組合員の共同の利益の維持増進をはかることを目的とする。

(定義)

第2条の2 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（昭和37年法律第69号。以下「法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 占有者 法第6条第3項の占有者をいう。
- 三 専有部分 法第2条第3項の専有部分をいう。
- 四 共用部分 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。
- 五 土地 法第65条の土地をいう。
- 六 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 七 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。
- 八 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。
- 九 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 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。
- 十一 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1

49号)をいう。

(事務所)

第3条 組合の事務所は、団地内の管理事務所におく。

(構成)

第4条 組合は、団地内の住宅（以下「住宅」という。）の所有者全員を組合員として構成する。

(規約)

第5条 この規約は、法第65条に定める「規約」とする。

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

第2章 対象物件の範囲等

(対象物件の範囲)

第6条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第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。

(専有部分の範囲)

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

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

- 一 天井、床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に掲げるものとする。

(共有持分)

第9条 組合員の共有持分は、各組合員の所有する住宅の専有床面積（登記面積）の割合によるものとする。

(管理対象物)

第10条 対象物件のうち、組合が管理する対象物（以下「管理対象物」という。）は土地、

附属施設及び共用部分とする。

(専用部分の用途)

第11条 組合員は、その専用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 組合員は、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。

(専用使用权)

第12条 組合員は、別表第3に掲げるルーフバルコニー、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラスについて、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。この場合、専用使用权のある管理対象物のうち、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なわなければならない。

2 前項により専用使用权を有する組合員は、その所有する住宅と分離して、その使用权を処分することはできない。

(窓ガラス等の改良)

第13条 共用部分のうち、各住宅に附属する窓枠、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、組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施する。

2 組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各組合員の責任と負担において実施することについて、第29条の「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。

(専有部分の設備の管理の特例)

第14条 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なう必要があるときは、組合がこれを行なうことができる。

(専有部分の貸与)

第15条 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約、協定及び使用細則（以下「規約等」という。）に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

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

- 3 第1項の場合において、組合員は、暴力団等の反社会的な行為を行う組織及び個人、又それらの組織に属する者に貸与してはならない。

第3章 組合の業務

(組合の業務)

第16条 組合は、第2条に掲げる組合の目的を達成するため、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- 一 管理対象物の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 管理対象物の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 設計図書の管理
- 五 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 六 管理対象物に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 七 組合員が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 八 管理対象物の変更及び運営
- 九 修繕費積立金及び棟別修繕費積立金の運用
- 十 官公署、町内会等との渉外業務
- 十一 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十二 防災に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(組合業務の委託等)

第17条 組合業務は、総会の決議により、これ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18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4章 組合員

(組合員の資格)

第19条 組合員の資格は、住宅の所有者となったときに取得し、住宅の所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第20条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を理事会の定める書面又は電磁的方法により組合に届出なければならない。

第5章 組合費等

(組合費)

第21条 組合員は、次の各号に掲げる費用に充てるため、第62条に定めるところにより、組合費を組合に納入しなければならない。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 管理対象物に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 組合の運営に要する費用
- 九 その他土地及び共用部分等の通常管理に要する費用

2 組合費の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数の比による。

(修繕費積立金)

第22条 組合員は、組合員全員の共有に属する管理対象物の計画的な修繕等に要する費用に充てるため、第62条に定めるところにより、修繕費積立金（全体積立金）を組合に納入しなければならない

2 修繕費積立金の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数比による。

3 修繕費積立金は、組合員全員の共有に属する管理対象物の次の各号に掲げる場合に限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多額の修繕
- 三 管理対象物の変更

四 その他管理対象物の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要となる管理

4 組合は、前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23条 組合員は、一部の組合員の共有に属する管理対象物の計画的な修繕等に要する費用に充てるため、第62条に定めるところにより、棟別修繕費積立金を組合に納入し

なければならない。

- 2 棟別修繕費積立金は、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、その住棟に住宅を所有する組合員が住宅の専有床面積(登記面積)の比により負担する。この場合において、各組合員の負担額に100円未満の端数が生じたときはこれを100円とする。
- 3 棟別修繕費積立金は、一部の組合員の共有に属する管理対象物の次の各号に掲げる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 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の組合員全体の利益のために特別に必要となる管理
- 4 組合は、前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。

(区分経理)

- 第24条 組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。
- 一 組合費
 - 二 修繕費積立金
 - 三 棟別修繕費積立金
- 2 棟別修繕費積立金は、各住棟別に区分して経理しなければならない。

(承継人に対する債権の行使)

- 第25条 組合が組合費、修繕費積立金及び棟別修繕費積立金(以下「組合費等」という。)について有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

第6章 管理対象物の使用等

(管理対象物の使用)

- 第26条 組合員は、管理対象物をその通常の用法に従って使用しなければならない。
- 2 組合員は、その所有する住宅と分離して管理対象物の持分を処分することができない。
 - 3 組合員は、管理対象物の使用に関して、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。
 - 4 前項の規定は、組合員以外の住宅の占有者に準用する。

(公開空地の使用及び管理に関する協定)

- 第27条 公開空地の使用及び管理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「公開空地の使用及び管理に関する協定」で定める。

(駐車場等の使用)

第28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。

(専有部分等の模様替え及び修繕等に関する協定)

第29条 住宅及び管理対象物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30条 住宅及び管理対象物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。

第7章 役員

(役員)

第31条 組合には、理事長1名、副理事長2名、理事2名以上6名以内及び監事2名（以下「役員」という。）を置く。

(役員の忠実義務)

第32条 役員は、法令並びに規約及び総会の決議を遵守し、組合のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(利益相反取引の防止)

第32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。

(役員の選任)

第33条 役員は、団地に現に居住する組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、総会の決議により選任する。

- 2 役員の任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、団地に現に居住する組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、「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。

(役員の欠格条項)

第33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。）

（役員の任期）

第34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し、再任を妨げない。

- 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 役員は、任期満了の後においても、新たに役員が選任されるまでの間、引続きその職務を行うものとする。
- 4 役員が33条第1項の役員となる資格を喪失した場合においては、その役員はその地位を失う。

（役員の報酬）

第35条 役員は、総会の議決を得たときは、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

（理事長）

第36条 理事長は、組合を代表し、総会及び理事会の決議に基づいて組合業務を執行する。

- 2 理事長は、法第65条に定める「管理者」とする。
- 3 理事長は、通常総会において、前会計年度における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、管理対象物に関し組合が締結した火災保険その他の損害保険の契約に基づく保険金額並びに管理対象物について生じた損害賠償金及び不当利得の返還金の請求及び受領について、組合員を代理する。
- 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 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組合を代表する。

（副理事長）

第37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38条 理事は、理事会の定めるところに従い、組合の業務を担当する。

(監事)

第39条 監事は、組合の財産の状況及び組合の業務の執行状況を監査し、その結果を総会において報告しなければならない。

2 監事は、組合の財産の状況及び組合の業務の執行状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。この場合の招集の手続は、第45条の規定を準用する。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

(役員の兼務禁止)

第40条 監事は理事長、副理事長、理事又は組合の使用人と兼ねることができない。

(役員の自己契約の制限)

第41条 役員は、総会の承認を得た場合を除き組合と契約することができない。

(役員の責任)

第42条 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、組合に対し損害賠償の責を負う。

第8章 総会

(総会)

第43条 総会は、組合員全員で組織する。

2 総会は、法第65条に定める「集会」とする。

3 総会の種類は、通常総会及び臨時総会とする。

4 通常総会は、毎年1回5月に開催する。

5 臨時総会は、必要ある場合に開催する。

(総会の招集)

第44条 総会の招集は、理事長が行う。

(招集の手続)

第45条 総会の招集の通知は、会日より少なくとも2週間前に、総会の日時、場所（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）、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して組合員に発しなければならない。

2 住宅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、組合員が組合にあらかじめ通知を受ける場所を届出たときはその場

所に、この届出がないときは、組合員の住所が所在する場所にあてて行う。

- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が、占有者の利害に関係する場合（組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。）には、理事長は、第1項の通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 5 会議の目的が第50条第1項第一号、第二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。

（組合員の総会招集請求権等）

- 第46条 組合員の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、理事長に対し、会議の目的たる事項を記載した書面により総会の招集を請求することができる。
- 2 理事長は、前項の請求がなされた場合は、請求の日から2週間以内に、その請求の日から4週間以内の日を会日とする招集の通知を発しなければならない。
 - 3 理事長が前項の期日までに通知を発しなかったときは、総会の招集を請求した組合員は総会を招集することができる。
 - 4 前条の規定は、前2項の場合に準用する。

（出席資格）

- 第47条 組合員の他、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占有する占有者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合（組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。）には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、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、その所有する住宅1戸につき1個の議決権を有する。
- 2 住宅が数人の共有に属するときは、第46条第1項及び第51条第1項の場合においては、あわせて1人の組合員とみなす。
 - 3 住宅が数人の共有に属するときは、当事者間で議決権を行使する者一人を定め、理事会の定める書面により組合に届出なければならない。
 - 4 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の成人親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する成人親族
 - 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項の書面に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

(議長)

第49条 総会の議長は、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。

(決議事項)

第50条 次の各号に掲げる事項は、総会の決議を得なければならない。

- 一 規約（規約に基づき定めた協定を含む。以下同じ。）の変更又は廃止
- 二 細則の制定、変更又は廃止
- 三 組合の法人格の取得
- 四 管理対象物の変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第14条に定める管理の実施
- 七 第22条第3項又は第23条第3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費積立金又は棟別修繕費積立金の取崩し
- 八 役員の選任又は解任（第33条第2項の規定により選任する場合を除く。）
- 九 役員の報酬の決定又は変更
- 十 組合費等の金額の決定又は変更
- 十一 組合の収支予算及び事業計画の決定又は変更
- 十二 組合の収支決算及び事業報告
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 駐車場使用料金及び、集会所使用料金の決定又は変更
- 十六 その他組合員の共同の利益にかかる重要な事項

(総会の会議及び議事)

第51条 総会（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）の会議は、第48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 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、その他の場合は出席した組合員及び議決権の各過半数によりこれを決する。
- 一 規約及び使用細則等の制定、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（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。）

四 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 前項の場合において、規約の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とき、若しくは管理対象物の管理、変更が一部の組合員が所有する住宅の使用に特別の影響を及ぼすときは、その組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 4 総会においては、第45条第1項（第39条第2項及び第46条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により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。

（書面又は電磁的方法による決議）

- 第52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、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 5 第71条の規定は、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る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 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。

（議事録）

- 第53条 議長は、総会の議事について書面又は電磁的方法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、議事録が書面により作成されているときは、議長の他総会に出席した組合員の2人がこれに署名しなければならない。
 - 4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
 - 5 第71条の規定は、第2項の議事録に準用する。

第9章 理事会

(理事会)

第54条 総会の決議及び規約等に基づき管理対象物の管理及び使用に関する軽易な事項を決定し、処理するために理事会を置く。

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

- 一 収支決算案予算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び協定の変更に関する案
- 三 細則の制定又は変更に関する案
- 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 五 その他の総会提出議案
- 六 組合費等の滞納者に対する訴訟等の法的措置
- 七 「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」に定める承認又は不承認
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

2 理事会は、理事長、副理事長及び理事（以下「理事等」という。）で組織する。

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(理事会の招集)

第55条 理事会は、必要の都度理事長が招集する。

2 副理事長又は理事が、副理事長及び理事の3分の1以上の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事長は、理事会を招集する場合には監事に通知しなければならない。

(理事会の会議及び議事)

第56条 理事会の会議（WEB会議システムなどを用いて開催する会議を含む。）は、理事等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等の3分の2以上の多数で決する。

2 前項の決議について特別の利害関係を有する理事等は、議決に加わるできない。

3 議事録については、第53条（但し準用する第71条の第3項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53条第4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等」と読み替えるものとする。

(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10章 会計

(会計年度)

第58条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費)

第59条 組合の経費は、組合費その他の収入をもってこれに充てる。

(収支予算の作成及び変更)

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。

(収支決算報告)

第61条 理事長は、前会計年度の収支決算報告案を監事の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。

(組合費等の納入)

第62条 組合費等は、毎月払いとし、その納入期限は、当月の25日までとする。

2 第63条第2項の規定に基づき組合費等を臨時に徴収する場合の納入期限は、総会で定める。

3 組合費等の納入方法については、別に細則で定める。

4 組合員が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、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。

5 理事長は、未納の組合費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

6 第4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21条に定める費用に充当する。

7 組合員は、組合員の資格を失った場合において、既に納入した組合費等の払い戻しを請求することはできない。

(組合費等の過不足)

第63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。

2 組合費等に不足を生じる場合は、総会の決議により、組合費等を臨時に徴収することができる。この場合において、組合費等の負担割合については、第21条第2項、第22条第2項及び第23条第2項に定めるところによる。

(使用料の使途)

- 第64条 管理対象物の使用料は、それらの管理に要する費用に当てるほか、第22条第1項に規定する修繕費積立金又は第23条第1項に規定する棟別修繕費積立金に充当する。
- 2 棟別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宅の戸数比に応じて棟ごとに積み立てる。

(帳簿等の保管)

- 第65条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿等を組合の事務所において保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。
- 一 会計帳簿
 - 二 備品台帳
 - 三 管理対象物に関する図書
 - 四 組合員名簿
- 2 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71条第2項に定める規約の閲覧に関する規定を準用する。

第11章 建替え

(建替え)

- 第66条 建替え決議及びその手続きについては、法第69条又は第70条を適用する。
- 2 建替えのための調査及びその費用並びに組合消滅時の財産の清算方法については、総会において、組合員及び議決権の各4分の3以上の多数により、これを決する。

第12章 雑則

(理事長の勧告及び指示等)

- 第67条 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、法令若しくは規約等に違反したとき、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、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、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、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21条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、組合員のために、原告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68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、名古屋地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(細則の設定)

第69条 この規約に定めるもののほか、組合の業務の執行に必要な事項については、別に細則で定める。

(規約外事項)

第70条 規約、協定及び細則等に定めのない事項については、法令の定めるところによる。

2 規約、協定、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。

(規約等の保管)

第71条 規約等は、理事長が組合の事務所において保管しなければならない。

2 理事長は、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、正当な理由がある場合を除いて、規約等の閲覧（規約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に表示する方法により表示したものの当該規約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、場所などを指定することができる。

3 理事長は、規約等の保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

(附則)

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。

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	愛知県名古屋市中区昭和区滝川町 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 汚水本管、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 (二部の組合員の共有)	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 バルコニー等の共用部分の専用使用権

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	各住宅に接するバルコニー	各住宅に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	各住宅に面するルーフバルコニー
専用使用権者	各住宅の所有者	各住宅の所有者	別表第4に掲げる住宅の所有者
使用料	無償	無償	無償

別表第4 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