

# 原山レジデンス管理組合規約

(2024年12月1日現在)

## 目次

第 1 章 総 則	1
第 1 条 (目的)	
第 2 条 (定義)	
第 3 条 (規約及び団地総会の決議の遵守義務)	
第 4 条 (対象物件の範囲)	
第 5 条 (規約及び団地総会の決議の効力)	
第 6 条 (管理組合)	
第 2 章 専有部分等の範囲	2
第 7 条 (専有部分の範囲)	
第 8 条 (共用部分の範囲)	
第 3 章 土地及び共用部分の共有	2
第 9 条 (共有)	
第 10 条 (共有持分)	
第 11 条 (分割請求及び単独処分 of 禁止)	
第 4 章 用 法	2
第 12 条 (専有部分の用途)	
第 13 条 (土地及び共用部分の用法)	
第 14 条 (バルコニー等の専用使用権)	
第 15 条 (駐車場等の使用)	
第 16 条 (土地及び共用部分等の第三者の使用)	
第 17 条 (専有部分の修繕等)	
第 18 条 (使用細則)	
第 19 条 (専有部分の貸与)	
第 19 条の 2 (暴力団員の排除)	
第 20 条 (共同生活の秩序維持に関する協定)	
第 5 章 管 理	4
第 1 節 総則	
第 21 条 (団地建物所有者の責務)	
第 22 条 (敷地及び共用部分の管理)	
第 22 条の 2 (専有部分の特別管理)	
第 23 条 (窓ガラス等の改良)	
第 24 条 (必要箇所への立入り)	
第 25 条 (損害保険)	
第 2 節 費用の負担	
第 26 条 (管理費等)	

- 第27条 (承継人に対する債権の行使)
- 第28条 (管理費)
- 第29条 (団地修繕積立金)
- 第30条 (各棟修繕積立金)
- 第31条 (区分経理)
- 第32条 (使用料等)

第 6 章 管 理 組 合 ..... 8

第1節 組合員

- 第33条 (組合員の資格)
- 第34条 (届出義務)

第2節 管理組合の業務

- 第35条 (業務)
- 第36条 (業務の委託等)
- 第37条 (専門的知識を有する者の活用)

第3節 役員

- 第38条 (役員)
- 第39条 (役員任期)
- 第39条の2 (役員欠格条項)
- 第40条 (役員誠実義務等)
- 第40条の2 (利益相反取引の防止)
- 第41条 (理事長)
- 第42条 (副理事長)
- 第43条 (理事)
- 第44条 (監事)

第4節 団地総会

- 第45条 (団地総会)
- 第46条 (招集手続)
- 第47条 (組合員の団地総会招集権)
- 第48条 (出席資格)
- 第49条 (議決権)
- 第50条 (団地総会の会議及び議事)
- 第51条 (議決事項)
- 第52条 (議事録の作成、保管等)
- 第53条 (書面による決議)

第5節 理事会

- 第54条 (理事会)
- 第55条 (招集)
- 第56条 (理事会の会議及び議事)
- 第57条 (議決事項)
- 第58条 (専門委員会の設置)

第 7 章 会 計 ..... 16

- 第59条 (会計年度)
- 第60条 (管理組合の収入及び支出)

第61条 (収支予算の作成及び変更)	
第62条 (会計報告)	
第63条 (管理費等の徴収)	
第64条 (管理費等の過不足)	
第65条 (預金口座の開設)	
第66条 (借入れ)	
第67条 (帳票類の作成、保管)	
第67条の2 (組合員名簿等の作成、保管)	
第68条 (消滅時の財産の清算)	
第8章 棟総会	18
第69条 (棟総会)	
第70条 (招集手続)	
第71条 (出席資格)	
第72条 (議決権)	
第73条 (議決事項)	
第74条 (棟総会の会議及び議事)	
第75条 (議事録の作成、保管等)	
第76条 (書面による決議)	
第77条 (義務違反者に対する措置)	
第9章 自治組織	20
第78条 (目的)	
第79条 (構成)	
第80条 (運営)	
第81条 (運営費)	
第10章 雑則	20
第82条 (理事長の勧告及び指示等)	
第83条 (合意管轄裁判所)	
第84条 (細則)	
第85条 (規約外事項)	
第86条 (規約原本及び使用細則等の保管)	
附 則	22
第1条 (規約の発効)	
別 表	23
別表第1 対象物件の表示	
別表第2-1・2 管理対象物及び専有部分等一覧表	
別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合	
別表第4 議決権割合	
別表第5 専用庭一覧表	

# 千葉ニュータウン原山レジデンス管理組合規約

## 第 1 章 総 則

### (目的)

第1条 この規約は、千葉ニュータウン原山レジデンス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、自治会活動及び自主防災活動等を通じて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。）及び附属施設をいう。
- 七 土地 区分所有法第65条の土地をいう。
- 八 専用使用権 土地及び共用部分の一部について、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。
- 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、この規約及び団地総会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及び第2-1・2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。

### (管理組合)

第6条 団地建物所有者は、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千葉ニュータウン原山レジデンス管理組合（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、窓ガラス及び網戸は、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 土地及び共用部分の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち、土地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、別表3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

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の用途に供してはならない。

4 団地建物所有者は、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。

(土地及び共用部分の用法)

第13条 団地建物所有者は、土地及び共用部分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2-1・2に掲げるバルコニー、外部建具、メーターボックス、集合郵便受箱錠・扉及び一階に面する庭（以下この条、第22条第1項及び別表第2-1・2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 別表第5に掲げる一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定める「専用庭の使用等に関する協定」に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
  - 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 管理組合は、駐車場及び自転車置場等について、団地建物所有者及び占有者に使用契約により、使用させることができる。
- 2 前項により駐車場及び自転車置場等を使用する者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
  - 3 団地建物所有者及び占有者がその所有又は占有する専有部分を、第三者に譲渡又は貸与又は賃貸借契約等を解除したときは、その団地建物所有者及び占有者の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 管理組合は、管理事務所、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設を管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（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、又は請負った者に使用させることができる。
- 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（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り付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、別に定める「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」に定めるところにより、あらかじめ、理事長（第38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、承認しようとするときは、理事会（第54条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
  - 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共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合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。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19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、この規約及び使用細則に定める事項を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及び使用細則に定める事項を遵守する旨を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項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 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、管理組合は、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管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、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。

(共同生活の秩序維持に関する協定)

第20条 住宅及び対象物件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、別に「共同生活の秩序に関する協定」を定める。

## 第 5 章 管 理

### 第1節 総則

(団地建物所有者の責務)

第21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。

(敷地及び共用部分の管理)

第22条 敷地及び共用部分の管理については、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、バルコニー等の管理のうち、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に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、管理組合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22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、総会又は理事会の決議によらずに、敷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。

#### (専有部分の特別管理)

第22条の2 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

- 一 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄作業等を含む。）並びに除塵処理その他これに準ずる管理
- 二 経常的な補修
- 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
- 四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 五 撤去、改造、取替等の変更
- 六 その他専有部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

- 2 専有部分の特別の管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第28条（管理費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第29条（団地修繕積立金）の団地修繕積立金をといる。以下同じ。）及び各棟修繕積立金（第30条（各棟修繕積立金）の各棟修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることのできるものとし、管理組合がその費用の借入をしたときは、第29条第3項及び第30条第3項の規定を準用する。
- 3 団地建物所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払いをした費用及び団地建物所有者が納付した第26条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求することができない。
- 4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第64条（管理費等の過不足）第2項の規定により団地建物所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、団地建物所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することはでき

ない。

(窓ガラス等の改良)

第23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 団地建物所有者は、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23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23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24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25条 団地建物所有者は、共用部分に関し、管理組合が火災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、団地建物所有者を代理する。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第26条 団地建物所有者は、土地及び共用部分の管理並びに第22条の2（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別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 管理費の額については、各団地建物所有者が所有する住戸の比による。
  - 3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者が所有する住戸の比による。
  - 4 各棟修繕積立金の額については、各住棟別に、各区分所有者が所有する住宅の専

有床面積（登記面積）に応じて算出する。この場合において、50円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てるものとし、50円以上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27条 管理組合が管理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。

（管理費）

第28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 共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄作業等の実施に要する費用を含む）、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 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必要な費用
- 十一 管理組合の運営に必要な費用
- 十二 その他土地及び共用部分の通常の管理に必要な費用

（団地修繕積立金）

第29条 管理組合は、各団地建物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、土地及び附属施設の、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 土地及び附属施設の変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な修繕
  - 五 その他土地及び附属施設の管理に関し、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の円滑化等に関する法律（以下本項において「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 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30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並びに第22条の2（専有部分の特別管理）第1項（同項第一号及び同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）に定める管理組合が行う専有部分の特別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 一定の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 建物の建替え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に関する区分所有者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 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31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。

（使用料等）

第32条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分に係る使用料（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、団地修繕積立金として積み立てる。

2 ペット飼育に関し、別に定めるペットクラブにおける飼育負担金の余剰金は、所定の手続きを経て団地修繕積立金として積み立てることができる。

## 第 6 章 管 理 組 合

### 第1節 組合員

（組合員の資格）

第33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るときに喪失する。

（届出義務）

第34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35条 管理組合は、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（以下本条及び第51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 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業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 共用部分に係る火災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 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 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
- 十七 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

(業務の委託等)

第36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。業務委託に関する事項については、別に定める。

(専門的知識を有する者の活用)

第37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38条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 2名
- 三 会計担当理事 2名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 8名以上16名

以内

五 監事 2名

- 2 理事及び監事は、組合員及び組合員から委任を受けた配偶者並びに同居する2親等以内の成人血族又は姻族のうちから、区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員任期）

- 第39条 役員任期は1年とし、再任は防げない。ただし、連続して役員となることができるのは、3期までとする。
- 2 補欠の役員任期は、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 役員が組合員でなくなった場合には、その地位を失う。

（役員欠格条項）

- 第39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。）

（役員誠実義務等）

- 第40条 役員は、法令、規約及び協定、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。

（利益相反取引の防止）

- 第40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41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、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、区分所有法に定める管理組合法人を代表すべき理事とし、その旨の登記をするものとする。
  - 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、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。

(副理事長)

第42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43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 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44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38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、使用細則等、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。

#### 第4節 団地総会

(団地総会)

第45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組合員の中から選出する。

(招集手続)

第46条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く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なければならない。

- 2 前項の通知は、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。
- 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、これにかえることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第50条第3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（建物が通常はたすべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用及びその内訳
  - 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
- 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、当該招集の際の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48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47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条第1項に定める議決件総数の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（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 前2項により招集された臨時総会においては、第45条第5項にかかわらず、議長は、団地総会に出席した組合員（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、組合員の中から選任する。

（出席資格）

- 第48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

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49条 各組合員の団地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50条 団地総会の会議は、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 規約の制定、変更又は廃止(第73条第一号の場合を除く。)
  - 二 土地及び共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)
  - 三 第22条の2(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理(同項第一号及び同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。)の実施
  - 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49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。
- 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。
- 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49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。)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、それぞれの区分所有者の3分の2以上及び議決権(第49条第1項に規定する議決権割合による。)総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
- 8 前7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、出席とみなす。
- 9 第3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。

- 10 第3項第二号において、土地及び共用部分の変更が、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。
- 11 団地総会において、第46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51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 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約（第73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29条第1項又は第30条第1項に定める特別の管理の実施（第73条第2項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り崩し
- 七 第29条第2項又は第30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団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 八 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
- 九 第23条第2項に定める管理の実施及び第22条の2（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施
- 十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十四 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52条 団地総会の議事録については、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53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54条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

### (招集)

第55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 理事会の招集手続については、第46条（建替え承認決議又は一括建替え決議を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。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56条 理事会の会議は、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過半数で決する。

- 2 議事録については、第52条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52条第2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57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、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約（第73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22条及び第23条に定める承認又は不承認
- 六 第61条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第63条第3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

### (専門委員会の設置)

第58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 5 9 条 管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 3 1 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 6 0 条 管理組合の会計における収入は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 2 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 2 8 条から第 3 0 条及び第 3 2 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 6 1 条 理事長は、毎会計年度の収支予算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 5 9 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 2 8 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みとめられるもの
  - 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みとめられるもの
- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第 1 項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第 6 2 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 6 3 条 管理組合は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 2 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自動振替の方法により第 6 5 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の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、管理組合は、その未払金額について、年利 1 4. 6 %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 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。
  - 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、管理組合を代表して、訴訟その他の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 2 8 条の費用に充当する。
  - 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64条 収支決算の結果、管理費の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 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して、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65条 管理組合は、会計事務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第66条 管理組合は、第29条第1項又は第30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。

(帳票類の作成、保管)

第67条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳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 理事長は、第35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。

3 理事長は、第52条第3項、第75条第4項(第56条第2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86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。

(組合員名簿等の作成、保管)

第67条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿(以下「組合員名簿等」という。)を作成して保管し、組合員又は利害関係人の相当の理由を付した書面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、これらの閲覧を拒んではならない。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、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当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の対象者本人の承諾を得て、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。

3 理事長は、組合員又は居住者から組合員名簿等に係る届出があった場合は、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。

4 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。

(消滅時の財産の清算)

第68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条に定める各団地建物所有者の土地及び附属施設の共有持分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69条 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、千葉ニュータウン原山レジデンス内の棟ごとに、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72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70条 棟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、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 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 第71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72条第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）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71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おいて、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72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73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各棟修繕積立金の取崩し
- 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74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72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以下の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各棟修繕積立金の取崩し
- 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70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75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76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77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 自治組織

(目的)

- 第78条 管理組合は、良好な住環境を確保するために自治部会並びに自主防災部会を設置する。

(構成)

- 第79条 自治部会並びに自主防災部会の構成は、いずれも組合員及び占有者のうち正当な権原を有する居住者でその世帯を代表する者(以下「居住者」という。)とする。

(運営)

- 第80条 自治部会並びに自主防災部会は、いずれも自治部会運営規則、自主防災部

会運営規則に従って運営される。

(運営費)

第81条 管理組合は、自治部会並びに自主防災部会を運営する費用につき、管理費とは別に当該費用を組合員及び居住者から徴収する。

2 前項の費用の徴収方法等については、自治部会運営規則並びに自主防災部会運営規則に定める。

## 第 10 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、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46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 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件の所在地を管轄する千葉地方裁判所佐倉支部をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第73条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(細則)

第84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85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。

(規約原本及び使用細則等の保管)

第86条 規約原本及び使用細則等は、理事長が管理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、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、規約原本及び使用細則等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に書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、使用細則等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（以下「規約原本等」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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、昭和63年8月20日から効力を発する。

- 2 平成14年5月19日第1回規約改定
- 3 平成15年5月18日第1回規約改定
- 4 平成24年5月20日第2回規約改定
- 5 平成29年5月28日第3回規約改正
- 6 令和6年(2024年)5月12日改正(第36回総会)
- 7 令和6年(2024年)12月1日改正(2024年度臨時総会)

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		千葉ニュータウン原山レジデンス	
土 地	所 在 地	千葉県印西市原山三丁目9番・5番	
	面 積	9街区 25,235.99 m <sup>2</sup> 5街区 12,807.66 m <sup>2</sup> 総面積 38,043.65 m <sup>2</sup>	
建 物	9-1号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積2,129.95 m <sup>2</sup> 建築面積425.99 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数30戸 延べ面積1,908.00 m <sup>2</sup>
	9-2号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積2,129.95 m <sup>2</sup> 建築面積425.99 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数30戸 延べ面積1,908.00 m <sup>2</sup>
	9-3号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積1,932.10 m <sup>2</sup> 建築面積386.42 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数15戸 延べ面積1,662.00 m <sup>2</sup>
	9-4号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積1,932.10 m <sup>2</sup> 建築面積386.42 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数15戸 延べ面積1,662.00 m <sup>2</sup>
	9-5号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積2,576.10 m <sup>2</sup> 建築面積515.22 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数20戸 延べ面積2,216.00 m <sup>2</sup>
	9-6号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積2,576.10 m <sup>2</sup> 建築面積515.22 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数20戸 延べ面積2,216.00 m <sup>2</sup>
	5-1号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積2,567.25 m <sup>2</sup> 建築面積513.45 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数25戸 延べ面積2,102.05 m <sup>2</sup>
	5-2号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積2,567.25 m <sup>2</sup> 建築面積513.45 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数25戸 延べ面積2,102.05 m <sup>2</sup>
	5-3号棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅 延べ面積2,054.00 m <sup>2</sup> 建築面積410.80 m <sup>2</sup>
		専有部分	住戸戸数20戸 延べ面積1,681.10 m <sup>2</sup>

別表第2-1 管理対象物及び専有部分等一覧表

所有区分		敷地。住棟外共用施設	住棟の天井・壁・床・建具	電気設備	給排水衛生設備	ガス設備	その他
管 理 対 象 物	組合員全員の共有に属する共有物	団地内の敷地(団地内道路を含む。 (以下「共有地」という。) 管理事務所及び集会場、駐車場、自転車置き場(附属設備、備品を含む) 外燈、案内板、掲示板、遊戯施設、擁壁、柵、その他の屋外工作物 共有地上の樹木、芝生、その他の植栽物(専用庭の樹木等は除く) 受水槽、ポンプ室のある建物		電話設備(住棟までの引き込み配管・配線等) テレビ共聴施設(住棟までの配線等)	受水槽、給水ポンプ設備 屋外給水配管及び共用水栓 屋外污水排水管、雨水排水管及び排水溝並びに溜桝	屋外ガス設備	
	一部の組合員の共有に属する共有物		建物躯体と屋根、外周壁 パイプシャフト 住棟に附属する手摺	配電盤・端子函、共用電気配管・配線、階段室電灯 BSアンテナ、テレビ共聴施設(住宅までの配線等) 電話設備(端子盤から住宅の第一受口までの配管配線等)	屋外雨水排水縦管及び枝管 屋外污水排水枝管 屋外給水枝管 建物内部の污水排水縦管及び配管継手但し専有部分に帰属する配管を除く 建物内部の給水管(本管から各住戸メーターを含む部分)但し専有部分に帰属する配管を除く 共同水栓及び給水配管設備	屋外給ガス枝管 建物内部の給ガス縦管	階段室 集合郵便受箱本体 階段室掲示板
	専用使用権を承認された共有物	専用庭	バルコニー 外部建具(網戸、窓、窓ガラス、玄関ドア)				

別表第2-2 管理対象物及び専有部分等一覧表

所有区分	敷地。住棟外共用施設	住棟の天井・壁・床・建具	電気設備	給排水衛生設備	ガス設備	その他
専有部分		住宅の内装(間仕切り壁・下地・仕上げ・内装建具)等 玄関ドア錠部分(ドアノブ等含む)	住宅内配管・配線 コンセント テレビ端子 電話端子	水栓・蛇口 衛生器具 排水トラップ 水道メーターから分岐する給水枝管(横引管) 配管継手から分岐する排水枝管(横引管)	ガス器具 ガス栓 ガス枝管の一部 ガス給湯器	
第三者の管理区分			電力メーター (東京電力)	水道メーター (千葉県水道局)	ガスメーター (東京ガス)	

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

号棟番号	持分割合	土地及び 附属施設	棟の共用部分
9-1号棟	各戸の割合	1745720分の6360	190800分の6360
	小計	1745720分の190800	190800分の190800
9-2号棟	各戸の割合	1745720分の6360	190800分の6360
	小計	1745720分の190800	190800分の190800
9-3号棟	各戸の割合	1745720分の11080	166200分の11080
	小計	1745720分の166200	166200分の166200
9-4号棟	各戸の割合	1745720分の11080	166200分の11080
	小計	1745720分の166200	166200分の166200
9-5号棟	各戸の割合	1745720分の11080	221600分の11080
	小計	1745720分の221600	221600分の221600
9-6号棟	各戸の割合	1745720分の11080	221600分の11080
	小計	1745720分の221600	221600分の221600
5-1号棟	各戸の割合		
	101~501号室	1745720分の8419	210205分の8419
	102~502号室	1745720分の8408	210205分の8408
	103~503号室	1745720分の8408	210205分の8408
	104~504号室	1745720分の8403	210205分の8403
	105~505号室	1745720分の8403	210205分の8403
	小計	1745720分の210205	210205分の210205
5-2号棟	各戸の割合		
	101~501号室	1745720分の8419	210205分の8419
	102~502号室	1745720分の8408	210205分の8408
	103~503号室	1745720分の8408	210205分の8408
	104~504号室	1745720分の8403	210205分の8403
	105~505号室	1745720分の8403	210205分の8403
	小計	1745720分の210205	210205分の210205
5-3号棟	各戸の割合		
	101~501号室	1745720分の8408	168110分の8408
	102~502号室	1745720分の8408	168110分の8408
	103~503号室	1745720分の8403	168110分の8403
	104~504号室	1745720分の8403	168110分の8403
	小計	1745720分の168110	168110分の168110
合計		1745720分の1745720	—

別表第4 議決権割合

号棟番号		持分割合	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
9-1号棟	各戸の割合		1745720分の6360	190800分の6360
	小計		1745720分の190800	190800分の190800
9-2号棟	各戸の割合		1745720分の6360	190800分の6360
	小計		1745720分の190800	190800分の190800
9-3号棟	各戸の割合		1745720分の11080	166200分の11080
	小計		1745720分の166200	166200分の166200
9-4号棟	各戸の割合		1745720分の11080	166200分の11080
	小計		1745720分の166200	166200分の166200
9-5号棟	各戸の割合		1745720分の11080	221600分の11080
	小計		1745720分の221600	221600分の221600
9-6号棟	各戸の割合		1745720分の11080	221600分の11080
	小計		1745720分の221600	221600分の221600
5-1号棟	各戸の割合			
	101~501号室		1745720分の8419	210205分の8419
	102~502号室		1745720分の8408	210205分の8408
	103~503号室		1745720分の8408	210205分の8408
	104~504号室		1745720分の8403	210205分の8403
	105~505号室		1745720分の8403	210205分の8403
	小計		1745720分の210205	210205分の210205
5-2号棟	各戸の割合			
	101~501号室		1745720分の8419	210205分の8419
	102~502号室		1745720分の8408	210205分の8408
	103~503号室		1745720分の8408	210205分の8408
	104~504号室		1745720分の8403	210205分の8403
	105~505号室		1745720分の8403	210205分の8403
	小計		1745720分の210205	210205分の210205
5-3号棟	各戸の割合			
	101~501号室		1745720分の8408	168110分の8408
	102~502号室		1745720分の8408	168110分の8408
	103~503号室		1745720分の8403	168110分の8403
	104~504号室		1745720分の8403	168110分の8403
	小計		1745720分の168110	168110分の168110
合計			1745720分の1745720	—

別表第5 専用庭一覧表

専用庭を使用する住宅			
住戸番号	専用庭の面積	住戸番号	専用庭の面積
3-9-1-101	約 34 m <sup>2</sup>	3-9-6-101	約 64 m <sup>2</sup>
102	約 33 m <sup>2</sup>	102	約 64 m <sup>2</sup>
103	約 33 m <sup>2</sup>	103	約 64 m <sup>2</sup>
104	約 33 m <sup>2</sup>	104	約 64 m <sup>2</sup>
105	約 33 m <sup>2</sup>	3-5-1-101	約 45 m <sup>2</sup>
106	約 34 m <sup>2</sup>	102	約 45 m <sup>2</sup>
3-9-2-101	約 34 m <sup>2</sup>	103	約 45 m <sup>2</sup>
102	約 33 m <sup>2</sup>	104	約 45 m <sup>2</sup>
103	約 33 m <sup>2</sup>	105	約 45 m <sup>2</sup>
104	約 33 m <sup>2</sup>	3-5-2-101	約 45 m <sup>2</sup>
105	約 33 m <sup>2</sup>	102	約 45 m <sup>2</sup>
106	約 34 m <sup>2</sup>	103	約 45 m <sup>2</sup>
3-9-3-101	約 64 m <sup>2</sup>	104	約 45 m <sup>2</sup>
102	約 64 m <sup>2</sup>	105	約 45 m <sup>2</sup>
103	約 64 m <sup>2</sup>	3-5-3-101	約 45 m <sup>2</sup>
3-9-4-101	約 64 m <sup>2</sup>	102	約 45 m <sup>2</sup>
102	約 64 m <sup>2</sup>	103	約 45 m <sup>2</sup>
103	約 64 m <sup>2</sup>	104	約 45 m <sup>2</sup>
3-9-5-101	約 64 m <sup>2</sup>		
102	約 64 m <sup>2</sup>		
103	約 64 m <sup>2</sup>		
104	約 64 m <sup>2</sup>		