

秦野南が丘さつき東住宅団地管理組合法人規約

第1章 総則

第1条（目的）

この規約は、秦野南が丘さつき東住宅団地の管理または使用に関する事項等について定めることにより、団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条（定義）

この規約において、次に掲げる用語の意義は、次の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。
- 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。）
および区分所有法第 67 条第 1 項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- 七 土地 区分所有法第 65 条の土地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分および附属施設をいう。
- 九 専用使用権 土地および共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が
排他的に使用できる権利をいう。
- 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地および共用部分等の部分をいう。

第3条（規約および団地総会の決議の遵守義務）

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

- 2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約および団地総会の決議を遵守させなければならない。

第4条（対象物件の範囲）

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、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条（規約および団地総会の決議の効力）

この規約および団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人およ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およ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。

第 6 条（管理組合法人）

団地建物所有者は、区分所有法第 65 条に定める団地内の土地、附属施設および専有部分のある建物の管理を行うための団体として、第 1 条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって秦野南が丘さつき東住宅団地管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

- 2 管理組合法人は、事務所を神奈川県秦野市南が丘二丁目 2 番地 10 に置く。
- 3 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

第 7 条（専有部分の範囲）

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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。ただし、玄関扉枠、ドアノブおよびドアクローザーは専有部分に含まれないものとする。
 - 三 窓枠、網戸および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第 1 項また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。

第 8 条（共用部分の範囲）

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 土地および共用部分等の共有

第 9 条（共有）

対象物件のうち、土地、団地共有部分および附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共有部分はその棟の区分所有者の共有とする。

第 10 条（共有持分）

各団地建物所有者および各区分所有者の共有持分は、別表第 3 に掲げるとおりとする。

第 11 条（分割請求および単独処分の禁止）

団地建物所有者または区分所有者は、土地または共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 団地建物所有者または区分所有者は、専有部分と土地およ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

第 12 条（専有部分の用途）

団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 団地建物所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 団地建物所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特定区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

第13条（土地および共用部分等の用法）

団地建物所有者は、土地およ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。

第14条（バルコニー等の専用使用权）

団地建物所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、玄関扉枠、ドアノブ、ドアクロージャー、窓枠、窓ガラス、網戸（以下この条、第21条第1項および別表第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。

- 2 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。

第15条（駐車場の使用）

管理組合法人は、秦野南が丘さつき東住宅団地敷地内外に設けられた駐車場について、団地建物所有者または占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者または第三者に譲渡または貸与したときには、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 占有者がその占有する専有部分から退去した時には、その占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

第16条（土地および共用部分等の第三者の使用）

管理組合法人は、次に掲げる土地および共用部分等の一部を、次の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、給水ポンプ室および水槽その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、または請け負った者。

二 電気室 東京電力株式会社

三 防災備蓄倉庫 秦野南が丘さつき東自治会

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、団地総会の決議を経て、敷地および共用部分等（駐車場およ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。

第17条（専有部分の修繕等）

団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取り付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）であって棟の共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 35 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、仕様書およ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、理事会（第 51 条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、承認または不承認を決定しなければならない。ただし、理事長は緊急の場合ならびに近隣に影響を及ぼさない軽微な場合には、他 1 名の理事と協議の上、その決定をすることができる。この場合において、理事長は遅滞なく決定を理事会に報告しなければならない。
- 4 第 1 項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係わる共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長また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、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第 1 項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分また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であっても、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分または他の専有部分への影響があるものについては、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

第 18 条（使用細則）

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。

第 19 条（専有部分の貸与）

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、この規約および使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係わる契約にこの規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約およ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法人に提出させなければならない。
- 3 前項の場合において団地建物所有者は、その第三者に違背行為があったことにより生じた損害の賠償その他の処理につき、その第三者と連帯してその責を負うものとする。

第 5 章 管理

第 1 節 総則

第 20 条（団地建物所有者の責務）

団地建物所有者は、対象物件について、その価値およ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。

第 20 条の 2（暴力団・反社会的勢力の排除責任）

団地建物所有者は、次の各号に該当する行為をしてはならない。

- 一 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。）または反社会的勢力もしくはその構成員またはその準構成員（以下「暴力団員等」という。）への専有部分の譲渡または貸与
 - 二 自らが暴力団員等になること
 - 三 専有部分を暴力団または反社会的勢力（以下「暴力団等」という）の事務所として使用すること、させること
 - 四 対象物件への暴力団等の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件を提示すること、させることまたは搬入すること、させること
 - 五 対象物件内に暴力団員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせること
 - 六 対象物件内または対象物件に近接する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備、集合、賭博、売春、ノミ行為、覚せい剤、拳銃火薬類等に関する犯罪の実行、または賃借人と関係のある者のこれら犯罪の実行
- 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、第 19 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等ではないことおよび契約後において暴力団員等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等であることが判明した場合、または前項各号のいずれかに該当する行為を行った場合には、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、契約の相手方は、対象物件を明け渡さなければならない旨を明記すること。
 - 三 団地建物所有者が前号に規定する解約をしないときは、管理組合法人は、団地建物所有者を代理して解約することができること。
- 3 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、契約の相手方に暴力団員等ではないことおよび契約後において暴力団員等にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。
- 4 団地建物所有者は、借受人が第 1 項の規定に違反したときは、当借受人の排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
- 5 団地建物所有者が第 1 項または第 2 項の規定に違反したときには、当該団地建物所有者を除くその棟の団地建物所有者全員は、第 74 条に基づく必要な措置を講ずることができる。ただし、その必要な措置を講じる際には、棟の団地建物所有者およびその他の

住民の生命および身体の安全を確保するため、理事会および秦野警察署へ協力および支援を要請するとともに共同および連携して取り組まなければならない。

第 21 条（土地および共用部分等の管理）

土地および共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の現状の状態で維持する保存行為（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、管理組合法人がこれを行うことができる。
- 3 団地建物所有者または占有者は、自己の責に帰すべき事由によって共用部分等を損傷したときは、その補修費用の全部、または一部を負担しなければならない。
- 4 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会または理事会の決議によらずに、土地および共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

第 22 条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、網戸、玄関扉、ドアノブ、ドアクロージャーその他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音また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、管理組合法人がその責任と負担において管理し、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合法人は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各団地建物所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

第 23 条（必要箇所への立入り）

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または専用使用部分（以下、この条において「専有部分等」という。）への立ち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 第 1 項および第 2 項の規定にかかわらず、前 2 条により管理を行う者または、その者から委託を受けた者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害または火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来もしくは落下もしくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、団地建物所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的な余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立入ることができる。この場合において、立入りをした者は、立ち入った専有部分等に係る団地建物所有者およびその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。
- 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。

第 24 条（損害保険）

団地建物所有者は、共用部分等に関し、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 管理組合法人は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領について、団地建物所有者を代理する。

第 2 節 費用の負担

第 25 条（管理費等）

団地建物所有者は、土地および共用部分等の管理に要する費用に充てるため、次の費用（以下、「管理費等」という。）を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 前項に規定する管理費等の負担割合は団地建物所有者が所有する住戸の戸数により按分するものとし、使用頻度その他の事情を一切勘案しない。

第 26 条（承継人に対する債権の行使）

管理組合法人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および特定承継人に対しても行うことができる。

第 27 条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の運営管理に要する費用に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費および運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係わる火災保険料、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、消毒費およびごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 管理組合法人の運営に必要な費用
- 十一 その他第 32 条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

第 28 条（修繕積立金）

管理組合法人は、各団地建物所有者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、次の各号に掲げる特別の管理に要する費用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 土地および共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他土地および共用部分等の管理に関し、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 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。）または一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下本項において「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。）の設立の認可または円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係わる計画または設計等に必要な場合には、その費用に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から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 第 1 項にかかわらず、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 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。）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（以下円滑化法という）第 9 条の建替組合の設立の認可または円滑化法第 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または設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、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。
- 4 管理組合法人は、第 1 項各号の費用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。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第 29 条（使用料）

駐車場使用料その他の土地および共用部分等に係わる使用料（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。

第 6 章 管理組合法人

第 1 節 組合員

第 30 条（組合員の資格）

組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

第 31 条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合法人に届け出なければならない。

第 31 条の 2（権利義務の承継）

組合員（以下本条において「前組合員」という。）から住宅の区分所有権の譲渡を受けた者、またはその団地建物所有者の相続人もしくは財産管理人は、駐車場使用契約に基づき駐車場を使用する権利を除き、団地建物所有者としての権利義務の一切を承継する。

- 2 前項において前組合員は、自己の責任においてこの規約に定める事項の遵守をその承継者に承継させなければならない。

第2節 管理組合法人の業務

第32条（業務）

管理組合法人は、団地内の土地、附属施設およ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 管理組合法人が管理する土地および共用部分等（以下本条および第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する業務およ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 神奈川県住宅供給公社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および管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 土地および共用部分等の変更および運営
- 十 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 団地内の風紀、秩序および安全の維持および防災ならびに居住環境の維持および向上に関する業務
- 十三 広報および連絡業務
- 十四 管理組合法人の解散時における残余財産の清算
- 十五 その他、団地内の土地、附属施設および専有部分のある建物の管理に関する業務

第33条（業務の委託等）

管理組合法人は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

第34条（専門知識を有する者の活用）

管理組合法人は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合法人の運営その他マンションの管理に関し、相談、助言、指導およびその他の援助を求めることができる。

第3節 役員

第35条（役員）

管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長 … 1名
- 二 副理事長 … 1名

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。） … 19 名

五 監事 … 2 名

- 2 理事および監事は、団地総会で選任する。
- 3 前項の規定により選任された理事および監事のうち、団地建物所有者は、あらかじめ団地総会の承認を経て、その配偶者または成年者である一親等の親族（いずれも秦野南が丘さつき東住宅団地に現に居住する者に限る。次項において「配偶者等」という。）に役員の職務を当該団地建物所有者に代わって行わせることができる。
- 4 前項の場合において、団地建物所有者は、当該団地建物所有者に代わって職務を行った配偶者等の行為について責任を負わなければならない。
- 5 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。
- 6 組合員以外の者から理事または監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。
- 7 理事長および副理事長は、区分所有法第 49 条第 4 項に定める管理組合法人を代表する理事として、その旨登記するものとする。

第 36 条（役員の任期）

役員の任期は、選任後 2 年以内に終了する会計年度のうち最終のものに関する通常総会の終了時までとする。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 任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間（理事長および副理事長については、変更登記完了までの間）引き続きその職務を行う。
- 4 役員が、転出、長期入院、死去その他役員の任に耐えられない事由により、任期途中で欠けた場合は、第 35 条第 2 項の規定にかかわらず、補欠の役員を理事会の議決で選任することができる。
- 5 選任（再任を除く）の時に団地建物所有者であった役員が、団地建物所有者でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第 36 条の 2（役員の欠格条項）

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 成年被後見人もしくは被保佐人また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、また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（現に暴力団員等であるか、また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。）

第 37 条（役員の誠実義務等）

役員は、法令およびこの規約ならびに使用細則および第 22 条第 2 項、第 78 条に規定された細則（以下「使用細則等」という。）ならびに団地総会および理事会の決議に従い、団地建物所有者のため、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および報酬（以下「役員活動費」という。）の支払いを受けることができる。

第 37 条の 2（利益相反取引の防止）

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、自己または第三者のために管理組合法人と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合法人が役員以外の者との間において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。

第 38 条（理事長）

理事長は、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、使用細則等または団地総会もしくは理事会の決議により、理事長の職務と定められた事項。
 - 二 理事会の承認を得て、管理員を採用しまたは解雇すること。
- 2 理事長は、通常総会において、団地建物所有者に対し、前会計年度における管理組合法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
 - 3 理事長は、1 か月に 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。

第 39 条（副理事長）

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があり理事長としての職務を行えないとき、理事長が欠けたときまたは理事長と管理組合法人との利益が相反する事項に限り、管理組合法人を代表してその職務を執行する。

第 40 条（理事）

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合法人に著しい損害をおよぼすおそれのある事実があることを発見したときは、ただ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。
- 4 理事または理事が役員を務める法人は、理事会の承認を得た場合を除き、報酬を得る事業について管理組合法人と契約をすることはできない。

第 41 条（監事）

監事は、管理組合法人の業務の執行および管理組合法人の財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、理事または管理組合法人の使用人を兼ねてはならない。
- 3 監事は、いつでも、理事および第 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、または業務および財産の状況の調査をすることができる。
- 4 監事は、管理組合法人の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 5 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。ただし、決議に参加することはできない。

- 6 監事は、理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、規約、使用細則等、団地総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実もしくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 7 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 8 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 団地総会

第42条（団地総会）

管理組合法人の総会は、総ての団地建物所有者で組織する。

- 2 団地総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 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 理事長は、第72条第3項の規定により棟総会の議事録を受領した場合であって、当該棟総会の可決事項が第48条各号の一に該当するときは、当該決議事項にかかる臨時総会を遅滞なく招集しなければならない。
- 6 前3項の規定にかかわらず、第39条により副理事長が管理組合法人を代表する場合の団地総会の招集は副理事長が行う。
- 7 団地総会の議長は、団地総会において当該総会に出席した議決権を有する組合員の中から選任する。

第43条（招集手続）

団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。ただし、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。）、または、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、場所および目的を示して、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および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議また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および回復（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およびその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕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団地総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の 1 か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第 45 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また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。

第 44 条（組合員の団地総会招集権）

- 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上および第 46 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、議案の要領である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、その請求があった日から 2 週間以内に当該請求日から 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。ただし、会議の目的が建替え承認決議また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、議長は、団地総会に出席している組合員（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、団地総会に出席した組合員の中から選任する。

第 45 条（出席資格）

- 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。

第 46 条（議決権）

各組合員の議決権の割合は、その組合員の所有する住戸 1 戸につき 1 個とする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一つの組合員とみなす。
- 3 前項により一つの組合員とみなされる者は、組合員の資格を取得した時に、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名を理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面また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、次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。）または一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
- 6 組合員または代理人は、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。

第47条（団地総会の会議および議事）

団地総会は、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の出席により成立する。

- 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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更または廃止（第70条第三号の場合を除く）
 - 二 土地および共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものおよび建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散
 - 四 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建て替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第46条第1項にかかわらず、建て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また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以上および議決権（第46条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それ

それその区分所有者の3分の2以上および議決権（第46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 前7項の場合において、書面また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。
- 9 第3項第一号において、規約の制定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響をおよぼすべきときは、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。
- 10 第3項第二号において、土地および共用部分等の変更が、専有部分また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また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 団地総会においては、第43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。

第48条（議決事項）

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 収支決算および事業報告
- 二 収支予算および事業計画
- 三 管理費および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- 四 規約（第70条第三号の場合を除く。）および使用細則等の制定、変更または廃止
- 五 長期修繕計画の作成または変更
- 六 第28条第1項各号に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取り崩し
- 七 第28条第2項および第3項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の費用のための修繕積立金の取り崩し
- 八 修繕積立金の保管および運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散
- 十一 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十二 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十三 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 第71条第8項の規定により団地総会の承認を必要とするもの
- 十六 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

第49条（議事録の作成保管）

団地総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の団地総会に出席した団地建物所有者がこれに署名しなければならない。

- 3 理事長は、議事録を管理組合法人の事務所において保管し、組合員また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。

第 50 条（書面による決議）

- 規約により団地総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第 3 項および第 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 第 6 章第 4 節の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

第 51 条（理事会）

- 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 規約もしくは使用細則等また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
 - 3 理事会の議長は、理事長が務める。

第 52 条（招集）

- 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が 5 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 理事会の招集手続きについては、第 43 条（建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第 1 項および第 4 項から第 7 項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第 9 項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第 53 条（理事会の会議および議事）

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 理事に事故があり、理事会に出席できないときは、理事会の承認を得てその配偶者または成年者である一親等の親族（いずれも秦野南が丘さつき東住宅団地に現に居住する者に限る。）に限り、これを代理出席させることができる。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49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。

第54条（決議事項）

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、収支予算案および事業計画案
 - 二 規約（第70条第三号の場合を除く。）および使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
 - 四 その他の団地総会提出議案
 - 五 第17条に定める承認または不承認
 - 六 第58条第3項に定める承認または不承認
 - 七 第60条第4項に定める未納の管理費等およ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75条に定める勧告または指示等
 - 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な場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第28条第1項第二号に係る第48条第六号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あてるため資金の借入れおよび修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

第55条（専門委員会の設置）

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、特定の課題を調査または検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に答申する。

第7章 会計

第56条（会計年度）

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。

第57条（管理組合法人の収入および支出）

管理組合法人の会計における収入は、第25条に定める管理費等および第29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条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 58 条（収支予算の作成および変更）

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 56 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費用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 条ならびに第 29 条に定める通常の運営管理に要する費用のうち、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 第 28 条第 1 項第一号に定める特別の管理に要する費用であって、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 理事会が第 54 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
- 5 理事長は、第 21 条第 4 項の規定に基づき、土地およ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。
- 6 理事長は、第 3 項、第 4 項および第 5 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。

第 59 条（会計報告）

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。

第 60 条（管理費等の徴収）

組合員は、第 25 条に定める管理費等および第 29 条に定める使用料については、管理組合法人が指定する銀行に預金口座を開設のうえ、自動引き落としの方法により第 62 条に定める口座宛毎月定額を毎月一定日に納入する。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、理事会の定めるところとする。

- 2 組合員が前項の定めにより納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合法人は、その未払い金額について、年利 14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促およ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、未納の管理費等および使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。
- 5 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促およ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てる。
- 6 組合員は、納入した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求することができない。

第 61 条（管理費の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は修繕積立金として積み立てなければならない。ただし、必要ある場合は通常総会の決議を経て、その全部または一部を翌年度の管理費として充当することができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第 25 条第 2 項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第 62 条（預金口座の開設）

管理組合法人は、会計業務を遂行するために、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

- 2 前項の預金口座については、当該預金口座の印鑑および通帳を必要とせずに振込もしくは振替または現金引出等の出金を可能とする手段（キャッシュカード、インターネットバンキング等）を用意してはならない。

第 62 条の 2（印鑑および通帳の保管等）

前条の預金口座に係る印鑑を団地建物所有者が保管または所持する場合において、第 38 条第 3 項または第 39 条の適用があるときを除き、理事長以外の者が当該印鑑を保管または所持してはならない。

- 2 前条の預金口座に係る通帳を団地建物所有者が保管または所持するときは、理事または監事が当該通帳を保管または所持しなければならない。ただし、当該預金口座の印鑑を保管または所持する者は、当該通帳を保管または所持してはならない。
- 3 前 2 項にかかわらず、緊急またはやむを得ない事情が存在する場合に限り、前条の預金口座に係る印鑑および通帳を同時に、一の理事もしくは監事または一の団地建物所有者が保管または所持することができる。ただし、当該の緊急またはやむを得ない事情が解消されたときは、前 2 項によって定められた者に、直ちに、それぞれを引き渡さなければならない。

第 63 条（借入れ）

管理組合法人は、第 28 条第 1 項各号に定める業務を行うために必要な範囲において、借入れをすることができる。

第 64 条（帳票類の作成、保管）

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。）およびその他の帳票類を作成して管理組合法人の事務所において保管し、組合員また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 32 条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書および同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員また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 49 条第 3 項、本条第 1 項および第 2 項、第 72 条第 4 項ならびに第 80 条第 2 項および第 4 項の規定により閲覧の対象とされる管理組合法人の財務・管理に関

する情報については、組合員また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。

第 65 条（解散時の財産の清算）

管理組合法人が解散する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に帰属するものとする。

第 8 章 棟総会

第 66 条（棟総会）

棟総会は、区分所有法第 3 条の集会とし、秦野南が丘さつき東住宅団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

- 2 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上および第 69 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（書面または代理人によって議決権を行使するものを含む。）の議決権の過半数をもって、当該棟総会に出席した区分所有者の中から選任する。

第 67 条（招集手続）

棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前（会議の目的が建替え決議であるときは 2 か月前）までに、会議の日時、場所、目的およ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、管理組合法人に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者およ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および回復（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およびその内訳
 - 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 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 68 条の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 7 第 1 項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上および第 69 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当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。

第 68 条（出席資格）

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。

第 69 条（議決権）

各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、その区分所有者が当該棟総会にかかる棟に所有する住戸 1 戸につき 1 個とする。

- 2 住戸 1 戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一つの区分所有者とみなす。
- 3 前項により一つの区分所有者とみなされる者の議決権は、第 46 条第 3 項で選任された者が行使する。
- 4 区分所有者は、書面また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、次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。）または一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
- 6 区分所有者または代理人は、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。

第 70 条（議決事項）

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 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え
 - 二 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
 - 三 棟の規約（区分所有法で団地関係に準用されない規定のうち同法第 57 条から第 64 条の規定に係る事項に限る）の制定、変更または廃止
 - 四 区分所有法第 57 条第 2 項、第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項または第 60 条第 1 項の訴えの提起およびこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - 五 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
 - 六 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施
- 2 前項各号の一に該当しない事項を棟総会で決議することはできない。

第 71 条（棟総会の会議および議事）

棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の 4 分の 3 以上および第 69 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、その棟の区分所有者総数の過半数および第 69 条第 1 項に定める議決権総数の過半数で決する。

一 区分所有法第 57 条第 2 項の訴えの提起および前条第四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 前条第 1 項第六号

3 前条第一号の建替え決議および第二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 以上および議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。

4 前 3 項の場合において、書面また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 前条第三号において、規約の制定、変更また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 項または第 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または占有者に対し、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 67 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。

8 棟総会において決議された事項の実施につき、管理費の充当または修繕積立金の取り崩しを必要とするときは団地総会の承認決議に付さなければならない。

第 72 条（議事録の作成、保管等）

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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する 2 名の棟総会に出席した区分所有者が署名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、議事録を管理組合法人の事務所において保管し、その棟の区分所有者また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。

第 73 条（書面による決議）

第 70 条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 第 70 条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から決議事項の賛否が書面によって提出されたときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 第 70 条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 第 8 章の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。

第 74 条（義務違反者に対する措置）

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反す行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、当該区分所有者を除くその棟の区分所有者全員は、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

第 75 条（管理組合法人の勧告および指示等）

団地建物所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約または使用細則等に違反したとき、また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、管理組合法人は、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または指示もしくは警告を行うことができる。

- 2 団地建物所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者も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もしくは使用細則等に違反したとき、または団地建物所有者等もしくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、共用部分等において不法行為を行ったときは、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、排除または原状回復のための必要な措置の請求に関し、訴訟その他の法的措置を迫行すること
 - 二 土地、共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、団地建物所有者のために、訴訟の原告または被告になること、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、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およ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およ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 管理組合法人は、第 3 項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告また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 43 条第 2 項および第 3 項の規定を準用する。

第 76 条（合意管轄裁判所）

この規約に関する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裁判所または小田原簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第 70 条第四号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第 77 条（市および近隣住民との協定の遵守）

団地建物所有者は、管理組合法人が秦野市または近隣住民と締結した協定（管理組合法人として成立以前の管理組合が締結したものを含む。）について、これを誠実に遵守しなければならない。

第 78 条（細則）

団地総会および理事会の運営、会計処理、管理組合法人への届出事項、その他本規約に関する事項等については、別に細則を定めることができる。

第 79 条（規約外事項）

規約および使用細則等に定めのない事項については、区分所有法およびその他の法令の定めるところによる。

2 規約および使用細則等また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。

第 80 条（規約原本等）

この規約を証するため、この規約変更が団地総会において決議された時に当該総会に出席していた役員全員の記名押印がされた規約 1 通を作成し、これに当該総会の議事録の写しを添付したものを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が管理組合法人の事務所において保管し、団地建物所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から団地総会決議により変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約内容と、その内容が規約原本および規約変更を決議した団地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、この書面を管理組合法人の事務所において保管する。

4 団地建物所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会または棟総会の議事録およ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。）ならびに現に有効な第 18 条に基づく使用細則および第 78 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第 2 項および前号の場合において、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および使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

1 この規約は、昭和 57 年 3 月 25 日から施行する。

- 2 この組合の設立の際における役員は規約第 28 条の定めにかかわらず、2201 棟、2202 棟、2203 棟、2204 棟、2205 棟、2211 棟、2212 棟の区分所有者（以下「第 1 次入居団地建物所有者」という。）による設立発起人がこれに当り、その任期は規約第 29 条第 1 項の定めにかかわらず施行の日から昭和 58 年 3 月 31 日までとする。また、役員の定数は規約第 26 条の定めにかかわらず 2206 棟から 2209 棟および 2213 棟から 2222 棟の区分所有者（以下「2 次以降入居団地建物所有者」という。）が入居後、理事長の指名により追加の役員の選出を行うことができるものとし、その選任については理事会の承認を得るものとする。
- 3 この組合の設立の際における会計年度は規約第 50 条の定めにかかわらず施行の日から昭和 58 年 3 月 31 日までとする。
- 4 この規約が第 1 次入居団地建物所有者全員の合意により成立したことを証するため、別に記名押印する。なお、第 2 次以降入居団地建物所有者は入居時この規約を追認するものとし、別に記名押印する。

附則

- 1 この規約は、平成 7 年 5 月 15 日から施行する。

附則

- 1 この規約は、平成 19 年 5 月 13 日に開催の第 26 回定期総会第 2 号議案特別決議事項“管理組合法人の設立”の可決に伴って設立登記された秦野南が丘さつき東住宅団地管理組合法人の登記日から施行する。ただし、第 35 条および附則 3 の規定については、管理組合法人設立の集会決議のあった平成 19 年 5 月 15 日から効力を発するものとする。
- 2 管理組合法人設立の集会において新たに選任された理事および監事は、第 35 条の規定に従い選任されたものとみなす。
- 3 この管理組合法人の設立に当たり、第 35 条の規定に従い新たに選任された理事長は、管理組合法人の設立登記およ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および団地建物所有者名簿を作成し、事務所に備え置かなければならない。
- 4 この管理組合法人の設立時に就任した役員の半数（10 乃至 11 名）の任期は、第 36 条第 1 項の規定にかかわらず、この管理組合法人設立後、一年以内に開催される通常総会の終了時までとする。

附則

- 1 この規約は、平成 21 年 5 月 17 日に開催の第 28 回定期総会 第 6 号議案特別決議事項により、第 53 条の理事会議事録に理事長および出席理事 2 名による確認と署名・押印を明確化した。

附則

- 1 この規約は、平成 24 年 5 月 21 日から施行する。

附則

- 1 この規約は、平成 25 年 5 月 19 日から施行する。

附則

- 1 この規約は、平成 29 年 5 月 21 日から施行する。

附則

1 この規約は、平成 30 年 5 月 20 日から施行する。

附則

1 この規約は、2019 年 5 月 19 日から施行する。

附則

1 この規約は、令和 3 年 5 月 16 日から施行する。

附則

1 この規約は、令和 4 年 5 月 15 日から施行する。

別表第 1 対象物件の表示

物件名		秦野南が丘さつき東
土地	所在地	秦野市南が丘二丁目 2 番 1 号
	面積	宅地 49,644.02m ²
建物	所在地	秦野市南が丘二丁目 2 番地
	名称	秦野南が丘 2201 号棟乃至 2209 号棟、 2211 号棟乃至 2222 号棟
	構造等	壁式プレキャスト工法による鉄筋コンクリート造、 地上 5 階建共同住宅 21 棟
	専有部分	住戸数 620 戸
附属施設	建物	集会所、自転車置場、ゴミ置場、電気室、ポンプ室、 備蓄倉庫およびこれらの附属物
	その他	駐車場施設、受水槽、靴洗場、プレイロット、案内板、 擁壁、外灯、植樹およびこれらに附属する構築物附属設備 一切

別表第 2 共用部分の範囲

1. 棟の共用部分 ・階段室、基礎、外壁、界壁、床スラブ等およびバルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」。 ・電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、共聴設備、防犯防災警報設備、集合郵便箱、掲示板、各種配線配管、各住戸に附属する玄関扉、玄関扉枠、ドアノブ、ドアクローザー、窓枠、窓ガラス、網戸等専有部分に属さない「建物の附属物」 2. 団地共用部分 ・別表第 1 に記載の附属施設たる建物

別表第 3 各住戸一戸当たりの土地および共用部分等の共用持分割合

土地および附属施設	620 分の 1
団地共用部分	620 分の 1

棟の共用部分 ※共有持分は 各棟内の住 戸にのみ割 り当て	2201号棟	20分の1
	2202号棟	30分の1
	2203号棟	30分の1
	2204号棟	40分の1
	2205号棟	20分の1
	2206号棟	30分の1
	2207号棟	30分の1
	2208号棟	20分の1
	2209号棟	30分の1
	2211号棟	30分の1
	2212号棟	20分の1
	2213号棟	30分の1
	2214号棟	30分の1
	2215号棟	40分の1
	2216号棟	30分の1
	2217号棟	40分の1
	2218号棟	40分の1
	2219号棟	20分の1
	2220号棟	30分の1
	2221号棟	30分の1
	2222号棟	30分の1

別表第4 共用部分の専用使用部分

	バルコニー	玄関扉、玄関扉枠、ドアノブ、ドアクロージャー、窓枠、窓ガラス、網戸
1. 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、玄関扉枠、ドアノブ、ドアクロージャー、窓枠、窓ガラス、網戸
2. 用法	バルコニーとして通常の使用	玄関扉、玄関扉枠、ドアノブ、ドアクロージャー、窓枠、窓ガラス、網戸としての通常の使用
3. 専用使用者	各住戸の団地建物所有者	各住戸の団地建物所有者