

# 滝山住宅管理組合規約

2010（平成22）年4月6日一部改正施行

## 第1章 総 則

（名 称）

第1条 本組合は滝山住宅管理組合（以下「組合」という。）と称する。

（目 的）

第2条 組合は、日本住宅公団が建設した滝山団地分譲住宅（以下「住宅」という。）に係わる共有物（以下「共有物」という。）を管理し、かつ、共有物の使用に伴う住宅の所有者の共同利益を維持するために必要な協議及び業務を行うことを目的とする。

（事務所）

第3条 組合の事務所は滝山団地内におく。

（構 成）

第4条 組合は、住宅の所有者全員を組合員として構成する。

（管理者）

第5条 組合の理事長は滝山団地分譲住宅における「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25条に定める「管理者」となる。

（規 約）

第6条 組合の規約は、法30条に定める「規約」とする。

（管理共有物）

第7条 組合が管理する共有物（以下「管理共有物」という。）で、全組合員が全住宅の床面積（ ）分の当該組合員の住宅の専用床面積で所有する管理共有物は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 共有地
- 二 管理集会所
- 三 外灯、案内板、焼却炉、遊戯施設、擁壁、柵、その他の屋外構築物
- 四 共有地上の植樹、芝生その他の植栽物
- 五 共同水栓及びその給水配管
- 六 汚水準本管、雨水排水管及び排水溝並びに溜枳

2. 組合は前項に定めるものの他次の各号に掲げるものを当該各号に定めるところにより管理共有物とする。

- 一 共同住宅の建物の躯体部分、屋根、外周壁、屋上雨水排水縦管、集合テレビアンテナ、屋外汚水枝管、建物内部の配電、給水及び給ガス枝管設備は、当該棟の住宅を所有する組合員
- 二 共同住宅の階段室、ダストシュート、メーターボックス、建物内部の給水及び給ガス縦管設備は、当該階段室を共有する組合員
- 三 建物内部の汚水排水縦管設備は、当該排水管を共有する組合員
- 四 集合郵便受箱は当該階段室を共有し2階以上の住宅を所有する組合員

## 第2章 組 合 の 業 務

（組合の業務）

第8条 組合は、第2条に掲げる組合の目的を達成するために次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- 一 管理共有物の管理に関すること

- 二 管理共有物の処分又は変更（組合員が管理共有物について有する共有持分の譲渡又は共有持分に対する権利の設定若しくは変更を除く。以下同じ。）に関する事
- 三 共同施設の経営に関する事
- 四 組合費及び修繕費積立金の賦課、徴収及び保管並びに経費の支出に関する事
- 五 前各号の他、総会において決議された業務に関する事

（管理共有物の管理に関する業務の範囲）

第9条 前条第1号に定める管理共有物の管理に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるところによる

- 一 管理共有物の清掃、手入れ、消毒、点検、調整、その他管理共有物の日常の維持運営に関する業務
- 二 管理共有物の修理又は取替に関する業務
- 三 日本電信電話公社の自動交換施設の設置に伴う土地の使用に関する業務
- 四 東京電力の電柱の設置及び配線の設置に伴う土地の使用に関する業務
- 五 東京ガスのガス施設の設置に伴う土地の使用に関する業務

（管理共有物の処分又は変更に関する業務の範囲）

第10条 第8条第2号に定める管理共有物の処分又は変更に関する業務の範囲は次の各号に掲げるところによる

- 一 管理共有物の売却又は廃棄に関する業務
- 二 管理共有物の新設、改造又は除却に関する業務
- 三 管理共有物の使用に係わる許認可に関する業務

（共同施設の経営に関する業務の範囲）

第11条 第8条第3号に定める共同施設の経営に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるところによる。

- 一 駐車場の経営又は設置に関する業務
- 二 集会所の経営に関する業務

（組合業務の委託等）

第12条 理事長は総会の承認を得た者に組合の業務を委託し、又は請負わせて執行することができる。

### 第3章 組 合 員

（資格の得喪）

第13条 組合員の資格は、住宅を所有することにより取得する。

- 2 次の各号の一に該当する場合には組合員はその資格を失う。
  - 一 組合員が住宅を所有しなくなったとき
  - 二 組合員が死亡したとき

（権利義務の承継）

第14条 組合員が前条第2項によって、組合員の資格を失ったときは、当該組合員から住宅を取得した者又は当該組合員の相続人若しくは財産管理人は組合員としての権利義務の一切を承継する。

（組合費及び修繕費積立金）

第15条 組合員は、次の各号に掲げる費用を組合費として組合に納付する。

- 一 組合の運営に要する費用
- 二 管理共有物の清掃、手入れ、点検及び調整に要する費用

三 管理共有物に係る電気料金、水道料金、ガス料金等の費用

四 第7条第1項に規定する管理共有物の小額な修理、改造、新設、除却等に要する費用

五 前各号の他、全組合員が共同で負担することが必要と認められる費用

2 組合員は、次の各号に掲げる費用を修繕費積立金として組合に納付する。

一 前項第4号に定める管理共有物の多額な修理、改造、新設、除却等に要する費用

3 前項の組合費及び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により按分する。

4 組合員は、組合員の資格を失った場合において、既に納付した組合費及び修繕費積立金の払戻しを請求することができない。

(総会の議決権)

第16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。

(管理共有物の使用)

第17条 組合員は、管理共有物の使用に際しては、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。

2 組合員は、その所有する住宅に住居する者に組合の目的に反する行為をさせてはならない。

(勸告)

第18条 組合員又はその所有する住宅に居住する者が団地における共同生活の秩序を乱す次の各号の掲げる行為を行ったときは、理事長は理事会の決議に基き当該組合員又はその所有する住宅に居住する者に対して共同生活の秩序の保持に関する勸告を行うことができる。

一 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること

二 バルコニーに土砂を搬入して花壇を造ること

三 バルコニーの外壁より外部に洗濯物等を出すこと

四 階段室その他共用の場所で組合が禁止する場所に私物を置くこと

五 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと

六 近隣の迷惑となる騒音を発し又は言動すること

七 その他、前各号に準ずる行為で理事会が禁止したことをすること

## 第4章 組合の運営

(招集)

第19条 総会の招集は、理事長が行う。

2 総会を招集するには、会日より少なくとも5日前に会議の目的たる事項を示して各組合員に通知しなければならない。ただし、特別の事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認める場合は、この期間を短縮することができる。

(通常総会)

第 20 条 通常総会は、毎年 1 回招集する。

(臨時総会)

第 21 条 臨時総会は、必要ある場合に随時招集する。

(組合員の総会招集権)

第 22 条 第 19 条第 1 項に定める場合の他、全組合員の 4 分の 1 以上で議決権の 4 分の 1 以上を有するものが会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を理事長に提出して総会の招集を請求したときは理事長は 1 ヶ月以内に総会を招集しなければならない。

2 第 19 条第 2 項の規定は、前項の場合に準用する。

(決議の範囲)

第 23 条 総会においては第 19 条及び前条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。

(議長)

第 24 条 総会の議長は、総会において選出する。

(議決事項)

第 25 条 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を得なければならない。

- 一 組合規約の設定、変更又は廃止
- 二 建築協定の設定、変更又は廃止
- 三 管理共有物の処分、変更又は改良に関わる方針の決定
- 四 役員の選任又は解任
- 五 役員の報酬の決定又は変更
- 六 組合費及び修繕費積立金の決定又は変更並びに賦課の方法
- 七 組合の収支予算計画の決定及び変更
- 八 組合の運営又は業務執行に係る基本的な方法の決定又は変更
- 九 組合業務の委託先の決定又は変更
- 十 その他組合員の共同利益に係る基本的な事項

(議決の方法)

第 26 条 総会の議事は、次に掲げる場合を除いて組合員及び組合の議決権の各過半数によりこれを決める。

- 一 組合規約の設定、変更又は廃止は、組合員及び組合議決権の各 4 分の 3 以上で決する。
  - 二 建築協定の設定、変更又は廃止は、組合員及び組合議決権の各 4 分の 3 以上で決する。
  - 三 管理共有物の処分又は変更は、組合員及び組合議決権の各 4 分の 3 以上で決する。ただし、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。
- 2 議決権は記名押印による書面で、又は同居家族による代理人によって行使することができる。

(議事録の作成及び保管)

第 27 条 総会の議事については、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、議長がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長又は理事会において指名された理事は、議事録を保管し、利害関係人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。

(役員)

第 28 条 組合には、理事長 1 名、副理事長 1 名、理事 12 名以内及び監事 2 名以内を置く。

(役員を選任)

第 29 条 役員は、組合員の中から総会の決議により選任する。

(役員の実義務)

第 30 条 役員は法令、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。

(役員任期)

第 31 条 役員任期は 1 年とし、新たに理事が選任されるまでは引続きその職務を行うものとする。ただし、補欠又は増員による役員任期は、現に在任する他の役員任期に従う。

(役員報酬)

第 32 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。

(理事会)

第 33 条 理事会は総会の決議及び規約等に基づく組合の業務を執行するほかに組合員及び居住者の共同利益となる軽易な事項を決定し処理する。

2 理事会は必要の都度、理事長が招集し開催する。

3 理事会の議事は理事長、副理事長及び理事（以下「理事等」という。）の過半数が出席し、その 3 分の 2 以上で決する。

4 理事会の議事については議事録を作成しなければならない。

5 第 27 条第 2 項及び第 3 項の規定は、前項の議事録に準用する。

(理事長)

第 34 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の業務を執行する。

2 理事長は、総会及び理事会の議決を得たときは、自己の名において組合の業務を執行することができる。

3 前項により理事長の執行する組合業務に関して理事長が得た債権及び債務は、組合員の全員に及ぶ。

4 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故のあるとき又は理事長が欠けたときは、その職務を代行する。

(監事)

第 35 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する。

2 監事は、理事会に出席して意見を述べるができる。

(役員兼職禁止)

第 36 条 理事等及び監事は、監事又は理事等を兼ねてはならない。

(理事等の自己契約)

第 37 条 理事等は、総会の承認を得た場合に限り組合と契約することができる。

(理事等の責任)

第 38 条 理事等が組合に損害を与えたときは、その理事等は組合に対し連帯して損害賠償の責に任ずる。

## 第 5 章 会 計

(経費)

第 39 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。

(会計年度)

第 40 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。

(会計報告)

第 41 条 組合は、毎年 5 月末日までに前年度の組合費等の収支状況を組合員に対し報告しなければならない。

(帳簿)

第 42 条 組合は、次の各号に掲げる帳簿を保管し、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 共有物台帳
- 三 備品台帳

## 第 6 章 雑 則

(細則の設定)

第 43 条 理事長は、この規約に定めのない事項について総会の議決を得て組合の業務の執行に必要な細則を定め又は変更することができる。

(規約等の保管)

第 44 条 第 27 条第 3 項の規定は、規約及び前条に定める細則に準用する。

(附 則)

1. この規約は、昭和 44 年 1 月 31 日から適用する。  
但し、初年度の役員の任期については第 31 条の規定にかかわらず昭和 45 年 3 月 31 日までとする
2. この規約は、組合員全員の合意に基づき設定されたものであることを証するため組合員各自が署名捺印する。