

## 規約集の目次

規約改正提案にあたってのご挨拶	平成 28 年度理事長 飯田 和明	1
新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人 管理規約 ＜略称 (式番街) 全棟団地管理規約＞		2
新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地 共通使用細則 ＜略称 (式番街) 共通使用細則＞		19
専有部分及び専用使用部分に関する共通細則		27
防犯カメラ設置に関する規則		30
役員手当及び弔慰金規則		33
組合文書の保管に関する共通細則		33
新松戸サンライトパストラル式番街 各棟管理組合共通管理規約 ＜略称 (式番街) 各棟共通管理規約＞		36
新松戸サンライトパストラル式番街 2 棟団地管理組合共通管理規約 ＜略称 (式番街) 2 棟団地共通管理規約＞		42
専用庭使用細則		47
新松戸サンライトパストラル式番街団地管理組合法人 内規集 ＜略称 (式番街) 内規集＞		

## 規約改正提案にあたってのご挨拶

当新松戸サンライトパストラル式番街は、昭和 54 年（1979 年）初入居以来、38 年が経ちました。この間、風水害、地震等の天災、経済状況の変動、経年に伴う諸変化等に基づく各種の課題がありましたが、管理組合は、諸先輩のご努力、組合員のご協力のもと、諸課題の解決に取り組み、4 棟一体の団地として住み良い住環境の実現に努めてきました。しかし今後、さらに数十年を生き続ける式番街を考えれば、そろそろ永年の懸案であった、法に合った管理規約を実現できないか、と検討しました。

検討に当たっては、

1. 「建物の区分所有等に関する法律」に適合していること。
2. これまで同様、4 棟一体の管理が可能であること。
3. 現規約を可能な限り、生かした内容であること。等を前提にしました。

当式番街は、土地が 2 つに分かれているため、国土交通省から出ている、「マンション標準管理規約（団地型）」をそのまま踏襲することができないことが分かりました。そこで、行政書士、司法書士などのプロの方に相談し、さらに専門委員会を通して、当管理組合の先輩方の知見もお借りしました。

この改正案では、法に基づき、1 つの全棟団地管理組合、2 つの 2 棟団地管理組合、4 つの各棟管理組合、計 7 つの管理組合の存在を前提に、3 種類の管理規約と、1 つの共通使用細則等を作りました。さらに全棟団地管理組合を法人化し、その他の 6 つの管理組合からの委託による「管理者」としました。

このような仕組みにより、これまでと殆ど同様な 4 棟一体の管理活動が可能になりました。また、災害さえなければだいぶ先の話ですが、建て替えに関する条項も新設しました。

さらに、最近のマンション管理において課題になっている、暴力団やシェアハウス等に対応する条項も盛り込みました。

全棟団地管理組合の法人化により、他にも今後起こる可能性のある、管理費の長期滞納問題や、債権債務等に絡む法律問題にも、十分対応できる体制が出来たと考えます。

当式番街が今後も住民の皆さんが安心して暮らしていかれることを祈念し、第 37 回管理組合定期総会に、規約改正案を提案いたします。

新松戸サンライトパストラル式番街管理組合

平成 28 年度理事長 飯田 和明

新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人  
管理規約

<p>(前文)</p> <p style="text-align: center;">第1章 総則</p> <p>第1条 (目的)</p> <p>第2条 (定義)</p> <p>第3条 (規約等の遵守)</p> <p>第4条 (対象物件)</p> <p style="text-align: center;">第2章 共用部分</p> <p>第5条 (共有部分)</p> <p>第6条 (共有持分の単独処分禁止)</p> <p style="text-align: center;">第3章 管理及び諸費用</p> <p>第7条 (管理)</p> <p>第8条 (管理費)</p> <p>第9条 (修繕積立金)</p> <p>第10条 (管理費の過不足)</p> <p>第11条 (承継人に対する債権の行使)</p> <p style="text-align: center;">第4章 用法</p> <p>第12条 (共用部分の第三者使用)</p> <p>第13条 (使用上の遵守事項)</p> <p style="text-align: center;">第5章 管理組合</p> <p style="text-align: center;">第1節 総則</p> <p>第14条 (管理組合法人)</p> <p style="text-align: center;">第2節 組合員</p> <p>第15条 (組合員の資格)</p> <p>第16条 (届出義務等)</p> <p style="text-align: center;">第3節 組合の業務</p> <p>第17条 (業務)</p> <p>第18条 (業務の委託)</p> <p>第19条 (理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第20条 (義務違反者に対する措置)</p> <p>第21条 (損害保険契約等)</p> <p>第22条 (防火管理者等)</p> <p style="text-align: center;">第4節 役員</p> <p>第23条 (役員)</p> <p>第24条 (役員の資格等)</p> <p>第25条 (役員の任期等)</p> <p>第26条 (役員の義務等)</p> <p>第27条 (理事長)</p> <p>第28条 (副理事長及び理事)</p> <p>第29条 (監事)</p> <p style="text-align: center;">第5節 総会</p> <p>第30条 (総会)</p> <p>第31条 (招集手続)</p> <p>第32条 (組合員の総会招集権)</p> <p>第33条 (出席資格)</p> <p>第34条 (議決権)</p>	<p>第35条 (総会の会議及び議事)</p> <p>第36条 (決議事項)</p> <p>第37条 (議事録の作成、保管等)</p> <p>第38条 (決議事項の承継)</p> <p style="text-align: center;">第6節 理事会</p> <p>第39条 (理事会等)</p> <p>第40条 (招集)</p> <p>第41条 (理事会の会議及び議事)</p> <p>第42条 (決議事項及び業務)</p> <p>第43条 (長期修繕計画委員会)</p> <p>第44条 (専門委員会)</p> <p>第45条 (下部組織)</p> <p>第46条 (公認サークル)</p> <p>第47条 (連絡員)</p> <p style="text-align: center;">第7節 会計及び経理</p> <p>第48条 (会計年度)</p> <p>第49条 (予算の作成及び変更)</p> <p>第50条 (会計報告)</p> <p>第51条 (管理費等の徴収)</p> <p>第52条 (管理費等の改定)</p> <p>第53条 (預金口座)</p> <p>第54条 (借入れ)</p> <p>第55条 (帳票類等の作成及び保管)</p> <p>第56条 (消滅時の清算)</p> <p style="text-align: center;">第6章 本団地内管理組合</p> <p>第57条 (各棟管理組合及び2棟団地管理組合)</p> <p>第58条 (管理の委託)</p> <p>第59条 (棟総会及び2棟団地総会)</p> <p>第60条 (総会及び決議事項等)</p> <p style="text-align: center;">第7章 非居住団地建物所有者</p> <p>第61条 (非居住団地建物所有者の管理協力金)</p> <p>第62条 (管理協力金の金額)</p> <p>第63条 (本法人の責任)</p> <p>第64条 (非居住の解消)</p> <p>第65条 (非居住の認定)</p> <p style="text-align: center;">第8章 補則</p> <p>第66条 (転居通知義務)</p> <p>第67条 (譲渡通知義務)</p> <p>第68条 (権利及び義務の承継)</p> <p>第69条 (居住者調査)</p> <p>第70条 (合意管轄裁判所)</p> <p>第71条 (規約原本の保管及び閲覧)</p> <p>第72条 (規約外事項)</p> <p>第73条 (内規類の制定)</p> <p style="text-align: center;">附 則</p>
---	--

(前 文)

本法人は、「新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人」(以下「本法人」という。)と称し、「建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)」(以下「区分所有法」という。)に基づき、次のとおり「新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人管理規約」以下「本規約」という。)を定める。

## 第1章 総則

### 第1条(目的)

本規約は、新松戸サンライトパストラル式番街団地(以下「本団地」という。)の団地建物所有者により共有されている施設等の管理及び使用に関する事項、並びに本団地内管理組合からの受託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統括的に維持及び増進する活動を行い、良好な住環境を確保することを目的とする。

### 第2条(定義)

本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ以下の各号に定めるところによる。

- 一 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。
- 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 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者(貸借により専有部分を使用する者を含む)をいう。
- 四 同居者 本団地において区分所有者又は占有者と同居する者をいう。
- 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項の共用部分及び同法第67条第1項の団地共用部分をいう。
- 七 本団地内管理組合 本団地内の各棟管理組合及び2棟団地管理組合をいう。

### 第3条(規約等の遵守)

団地建物所有者及び占有者並びに同居者は、円滑な共同生活を営むため、本規約及び別に定める使用細則等並びに総会決議を誠実に遵守し、相互の理解と信頼に努めなければならない。

2 本法人の配布又は掲示する文書等に記載された事項についても同様とする。

### 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1①及び②に記載された土地、建物、附属物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

## 第2章 共用部分

### 第5条(共用部分)

共用部分である前条の対象物件は、団地建物所有者全員の共有とする。

2 共有持分は、全団地建物所有者の所有する専有部分の総床面積に対して、各々が所有する専有部分の床面積の割合(別表1)による。

### 第6条(共有持分の単独処分の禁止)

団地建物所有者は、共有持分を専有部分と分離して第三者に譲渡及び賃貸その他権利の移転及び設定をすることができない。

## 第3章 管理及び諸費用

### 第7条(管理)

第4条の共用部分の管理については、本法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。

### 第7条の2(土地及び共用部分等の管理)

土地及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、敷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 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。

### 第7条の3（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、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、管理組合法人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。また、熱割れによる窓ガラスの交換については、随時管理組合の負担においてこれを行う者とする。

2 団地建物所有者は、管理組合法人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。

### 第7条の4（必要箇所への立入等）

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 前項の規定により立ち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、正当な理由なく立ち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。なお、本項の事情において立ち入りを実行した場合は、その後理事長が理事会に報告しなければならない。

5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

### 第8条（管理費）

団地建物所有者は、別表1の共有持分に応じて管理費を負担し、第51条の定めのとおり納付しなければならない。

2 前項の負担は次のものをいう。

- ① 電力料金及び電球の取替費
- ② 水道料金
- ③ ガス料金
- ④ 小修繕費
- ⑤ 管理要員の人件費
- ⑥ 第17条に定める業務に要する費用（次条に規定する費用を除く）
- ⑦ 管理委託費
- ⑧ 本法人運営に要する費用
- ⑨ 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- ⑩ 備品費、通信費その他の事務費（出納事務費を含む）
- ⑪ 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- ⑫ 公租公課
- ⑬ 火災保険料、地震保険料その他損害保険料
- ⑭ 設備、機器等の保守、点検費用
- ⑮ その他総会で決議された費用

## 第9条（修繕積立金等）

団地建物所有者は、別表1の共有持分に応じて共用部分の修繕費及び管理費を負担し、別表2に定める金額を第51条の定めのおり納付しなければならない。

2 共用部分の修繕費は、毎月徴収される修繕積立金の一部から積立てるものとする。

3 修繕積立金の使途は総会の決議による。

4 理事長は、共用部分に損害が生じ又は生じるおそれがあり、その予防対策等に緊急を要すると認めたときは、前項の定めにかかわらず理事会の決議により修繕積立金を支出することができる。

5 前項の支出を決議した場合には、理事会は遅滞なく団地建物所有者に通知し、理事長は支出した翌年度の定期総会において承認を得なければならない。

6 本法人は、第3項の決議により定められた支出、及び第4項の決議により定められた支出の経費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。委託を受けた本団地内管理組合において定められた支出の経費についても同様とする。

## 第10条（管理費の過不足）

第50条に定める収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、総会の決議により、その余剰金を修繕積立金に組み入れることができる。

2 管理費に不足を生じた場合、団地建物所有者は別表1の共有持分に応じ、その都度必要な金額を負担する。

## 第11条（承継人に対する債権の行使）

本法人が有する管理費、修繕積立金、使用料等の債権は、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使することができる。

# 第4章 用法

## 第12条（共用部分の第三者使用）

団地建物所有者は、管理センターを第18条の規定により管理業務を受託した者に無償で貸与する。

## 第13条（使用上の遵守事項）

団地建物所有者は、同居者以外の第三者（占有者を含む）にその専有部分を使用させる場合には、当該第三者に第3条の規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を理事長に提出させなければならない。

2 共用部分は、使用細則等で定める用法に従って使用しなければならない。

3 共用部分の使用料は、使用細則等で定める。

# 第5章 管理組合

## 第1節 総則

## 第14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、団地建物所有者全員をもって管理組合を構成し、同管理組合を本法人とする。

2 本法人の名称は「新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人」とする。

3 本法人の事務所は、第4条第二号の管理センター内（千葉県松戸市新松戸六丁目70番地）に置く。

## 第2節 組合員

## 第15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。

2 前項にかかわらず、次の各号に掲げる者は組合員となることができない。

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。以下同じ。）及び過去5年以内に暴力団員であった者

二 前号に限らず、テロ、その他の犯罪行為等を画策するいわゆる反社会的な組織に属する者

3 組合員となった後に前項各号の一に該当する事実が判明した場合及び当該組織に加入した場合には、理事長は住戸の売買契約の解除に関するあらゆる措置を取ることができる。また、それらに要した費用は売り主に請求することができる。

#### 第16条（届出義務等）

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本法人に届け出なければならない。

### 第3節 組合の業務

#### 第17条（業務）

本法人は次の各号に定める業務を行う。

##### 一 管理業務

- ① 共用部分の保安、保全、点検、運転、調整、手入れ、清掃、消毒、塵芥処理等
- ② 共用部分の修繕、取替等
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- ④ 共用部分の火災保険及びその他の損害保険に関する業務
- ⑤ 官公署、町内会等との渉外業務
- ⑥ 共用部分及び委託を受けた本団地内管理組合の管理する建物及び敷地内における風紀、秩序、安全の維持並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- ⑦ 本団地の居住者調査に関する業務
- ⑧ 共用部分及び委託を受けた本団地内管理組合の管理する建物及び敷地内における防犯、防災に関する業務
- ⑨ 本法人の業務を補佐する事務職員の任免に関する業務
- ⑩ 規約類の管理
- ⑪ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

##### 二 共用部分の変更、処分及び運営

- ① 共用部分の新設、改造、改良又は除去に関する業務
- ② 共用部分の売却、廃棄、担保提供その他権利の変更に関する業務
- ③ 共用部分の使用に関する許認可及び運営に関する業務

##### 三 共用部分の管理に関する会計業務

- ① 管理費、修繕積立金、使用料等の収納、保管、運用、支払並びに委託を受けたこれらに関する業務
- ② 収支予算、決算並びに委託を受けたこれらに関する業務

##### 四 総会及び理事会において決議された事項並びに委託を受けたこれらの事項に関する業務

##### 五 機関紙等の発行、広報、その他連絡並びに委託を受けたこれらに関する業務

六 前各号のほか、円滑な共同生活を維持し、組合員相互の親睦、並びに高齢者に対する緩やかな見守りを図るために必要な業務

##### 七 その他本団地内管理組合から委託を受けた業務

#### 第18条（業務の委託）

本法人は、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。

#### 第19条（理事長の勧告及び指示等）

団地建物所有者、占有者又は同居者（以下、これらを「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委託を受けた本団地内管理組合の対象物件内における上記法令等の違反、並びに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、是正等のために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、同居者、占有者又はその同居者が前項に示す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本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共用部分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、

次の各号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、本法人を代表して、訴訟その他法的措置を遂行すること

二 共用部分について生じた損害賠償金又は不当利得に対す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、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 理事長は、委託を受けた本団地内管理組合に関しても、管理者である法人の代表として前項の措置を講じることができる。

5 前二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。

6 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8条に定める費用(管理費)に充当する。

7 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(被告又は原告となった者を除く)にその旨を通知しなければならない。

## 第20条(義務違反者に対する措置)

団地建物所有者等が共用部分の保存に有害な行為その他管理又は使用に関し、団地建物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。

2 委託を受けた本団地内管理組合において、団地建物所有者等又は区分所有者が建物又は共用部分の保存に有害な行為、その他建物又は共用部分の管理又は使用に関し、団地建物所有者又は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り区分所有法第57条から第60条までの規定により必要な措置を管理者が行う旨決議した場合もまた同様とする。

## 第21条(損害保険契約等)

本法人は、共用部分に対する火災保険その他の損害保険の付保について、本法人を被保険者として本法人名義で保険契約を締結する。

2 本法人は、委託を受けた本団地内管理組合の共用部分等に対する火災保険その他の損害保険の付保について、管理者である本法人を被保険者として本法人名義で保険契約を締結する。

3 前二項の保険証券は本法人が保管し、損害が生じた場合には本法人が保険金請求権を行使し、当該保険金をもって損害の生じた共用部分等の原状回復の費用に充当する。

## 第22条(防火管理者等)

本法人は、委託を受けた本団地内管理組合と協議し、必要に応じ次の各号の者を選任し届け出を行う。

- 一 消防法第8条で定める防火管理者
- 二 電気事業法第43条で定める主任技術者

## 第4節 役員

### 第23条(役員)

本法人には次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 若干名
- 三 会計理事 1名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計理事を含む。以下同じ。) 22名
- 五 監事 2名

2 役員は原則として、A、B、C、D各棟の階段毎に1名候補者を挙げ総会にて選出する。ただし、役員候補者が1階段内で複数となる場合は、他の階段からの候補者との調整を行う。

3 理事長、副理事長及び会計理事は、理事の互選により選任する。

4 前項において、理事長及び会計理事は団地建物所有者から選任しなければならない。

5 総会で選出される役員のうち2名を監事とする。

## 第24条（役員資格等）

役員は本団地に現に居住する者で、組合員、その配偶者、又はその子若しくはその配偶者で成人に達した者又はこれらに準ずる者でなければならない。

2 前項の準ずる者の範囲は内規で定めるものとし、その内規は理事会で定め、総会に報告するものとする。

3 前二項にかかわらず、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 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

二 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり、又は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等でなくなった日から5年を経過しない者を含む）及びテロ、その他の犯罪行為等を画策するいわゆる反社会的な組織に属する者

## 第25条（役員任期等）

役員任期は、選出後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定期総会の終結の時までとし、原則として定期総会毎に半数交代する。

2 役員再任を妨げない。ただし連続して再任する場合は1回限りとする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、新たに選任される役員が就任するまで、引き続きその職務を行わなければならない。ただし、第15条及び前条第3項により役員となる資格を喪失した者は、その喪失と同時に退任する。

4 役員に欠員が生じ、理事会の運営に支障を来すと判断される場合、理事会の決議に基づき、欠員役員の生じた同一階段内から役員を補充することができる。なお、補充により選任された役員任期は、前任者の残存任期とする。

5 役員が辞任するときは、事前に理事長へ通知しなければならない。

## 第26条（役員義務等）

役員は、法令、本規約、使用細則その他規則類（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実かつ忠実にその業務を遂行する義務を負う。

2 役員執行した業務に関する責任は組合員全員が負う。ただし、故意又は重大な過失による場合についてはその限りではない。

3 役員の手当は管理費から支払うものとし、その金額及び支払方法は別に定める。

4 役員の手当額の改定は総会の決議を要する。

## 第27条（理事長）

理事長は、本法人を代表し、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 本規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の業務として定められた事項

二 委託を受けた本団地内管理組合の管理者として本法人が行う業務のうち、理事長が行うべき事項

2 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における本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、業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、理事会の承認を得て、他の理事にその業務の一部を委任することができる。

5 本法人及び委託を受けた本団地内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。

6 前項の場合においては、次の各号のとおりとする。

一 本法人と利益が相反する場合には、監事又は理事長以外の理事が本法人を代表する

二 委託を受けた本団地内管理組合と利益が相反する場合には、当該管理組合の組合員から選出された監事又は理事長以外の理事が当該管理組合を代表する

## 第28条（副理事長及び理事）

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。

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

3 理事は、本法人及び委託を受けた本団地内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。

4 会計理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

## 第29条（監事）

監事は、本法人及び委託を受けた本団地内管理組合の会計を監査し、その結果を総会に報告する。

2 監事は、理事及び第17条第1項第一号⑨に規定する事務職員に対して業務の報告を求めることができ、また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、本法人及び委託を受けた本団地内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。ただし、決議に参加することはできない。

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、本規約、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会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5節 総会

### 第30条（総会）

本法人の総会は、全組合員で組織する。

2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、定期総会を毎年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 総会の議長は、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。

### 第31条（招集手続）

総会を招集するには、総会開催日の14日前までに、会議の日時、場所及び目的を示して組合員に通知を發しなければならない。

2 前項の通知は、本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、届出のない組合員に対しては、組合員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、前項の届出を行っている組合員を除き、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35条第3項第一号、第二号、第四号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領も通知しなければならない。

5 第33条第4項の場合には、第1項の通知を發した後遅滞なく、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。

6 第1項（会議の目的が団地内の建物の建替え又は一括建替え決議並びに団地敷地売却決議であるときを除く）にかかわらず、特別の事情により緊急を要する場合には、理事長は理事会の承認を得て、第1項の期間を短縮することができる。

### 第32条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第34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総会の招集を請求した場合には、理事長は、14日間以内に、その請求があった日から4週間以内の日（ただし、会議の目的が団地内の建物の建替え又は一括建替え承認決議並びに団地敷地売却決議であるときは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發しな

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。

### 第33条（出席資格）

総会に出席する資格を有する者は、組合員及び理事会が必要と認めた組合員以外の者とする。

2 組合員が代理人により出席を行う場合、その代理人は当該組合員と同居する親族のうち成人に達した者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する親族のうち成人に達した者、その他理事会において上記と同等と認めた者でなければならない。

3 前項の場合において、代理人は当該組合員からの委任状を、理事長又は前条において招集した者へ提出しなければならない。

4 占有者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、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、あらかじめ理事長又は前条において招集した者へその旨を通知しなければならない。

### 第34条（議決権）

組合員は、専有部分である住戸1戸について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名を定め、その者の氏名をあらかじめ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は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。

### 第35条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の過半数（委任状による出席者を含む）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、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総会の議事は、前項にかかわらず、区分所有者数（団地建物所有者数）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 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止

二 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わず、かつ多額の費用を要し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。）

三 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

四 資金の借り入れ

五 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

4 前三項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

5 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。

6 第3項第二号において、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。

### 第36条（決議事項）

次の各号に掲げる事項については、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並びに活動方針の決定変更
- 三 管理費、修繕積立金、使用料等の決定及び変更、並びに賦課徴収方法の決定変更
- 四 共用部分の変更又は処分並びに大規模な修繕に関する事項の決定
- 五 役員の選任及び解任並びに役員手当の決定及び変更
- 六 本規約及びその他規則等の制定、変更又は廃止

七 業務委託及び受託契約締結に関する決定及び変更

八 長期修繕計画の作成又は変更

九 第9条第6項（修繕積立金）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積立金の取崩し

十 修繕積立金及び管理費の保管及び運用方法

十一 第7条に定める管理の実施

十二 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

十三 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認定の申請

十四 その他本法人の業務に関する重要事項

### 第37条（議事録の作成、保管等）

総会の議事について、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。

### 第38条（決議事項の承継）

総会において決議した事項については、組合員の特定承継人及び包括承継人に対しても効力を生ずる。

## 第6節 理事会

### 第39条（理事会）

理事会は、22名の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 本規約若しくは使用細則等又は総会の決議により、理事会の権限として定められた本法人の業務執行の決定

二 本法人の職務（第三者に委託した業務を含む）の執行の監督

3 理事会には、事務局及び部会を設けることができる。

### 第40条（招集）

理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、理事会の議長は理事長又は理事会で選出した理事が務める。

2 5名以上の理事の請求があったときは、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日以内の日を会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 理事会の招集手続については、第31条の規定を準用する。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6項中「理事会の承認」とあるのは「理事の過半数の同意」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41条（理事会の会議及び議事）

理事会は理事の過半数の出席により成立し、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 決議内容に特別の利害関係を有する理事は、決議に加わることができない。

3 議事録については、第37条（第4項を除く）の規定を準用する。ただし、同条第2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」と読み替えるものとする。

#### 第41条の2（理事会の傍聴）

役員以外の組合員は、事前に理事長に申請することにより、理事会を傍聴することができる（以下、理事会を傍聴する者を「傍聴者」という）。なお、申請は口頭でも可とするが、申請は理事会開催の4日前までとする。

2 傍聴者には、理事長からの要請がない限り発言権は無いものとする。

3 傍聴者は、遅くとも理事会開催の10分前までに所定の場所に到着しているものとし、遅刻は認めない。

4 理事会傍聴時に理事会資料の閲覧は可能であるが、手渡した資料は理事会終了後に回収するものとする。

5 傍聴者は、理事会で知りえた情報について、第三者に開示又は漏洩してはならない。

#### 第41条の3（役員及び傍聴者の守秘義務契約締結）

役員及び傍聴者は、理事会における審議事項や資料記載の内容を第三者に開示又は漏洩することを防止する観点から、管理組合法人との間で「守秘義務契約」を締結するものとする。なお、締結時期は、役員においては就任前、傍聴者においては理事会前とする。

#### 第42条（決議事項及び業務）

理事会は、本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し、それに伴う業務を行う。

一 収支予算案、収支決算案、事業計画案及び活動方針案の作成

二 規約改正案の作成及び使用細則等の設定案並びに諸規則の設定案及び改廃案の作成。

三 その他総会に提出する議案の作成

四 総会の運営

五 差止め請求及び勧告等

六 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遂行

七 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

八 共用部分及び委託を受けた本団地内管理組合の共用部分等に対する、火災保険その他の損害保険の付保、証券の保管

九 会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等帳票類の作成、保管、組合員から請求があったときはその閲覧（ただし、個人情報を含む帳票類の閲覧を除く）

十 第49条第3項に定める承認又は不承認

十一 総会から付託された事項の審議、決定

十二 その他理事会が必要と認めた事項の処理

十三 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

2 第39条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十三号に該当する場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるため、資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し、その他必要な事項について決議することができる。

3 理事会は、第1項第十三号の決議をする際、本団地内の各棟の損傷等の程度が著しく異なる場合には、修繕積立金を損傷等の程度又は過去の積立の割合を考慮した上で取崩し分割することができる。

4 理事会は、第2項の借入れを行う場合、事前又は事後に、本団地内の各棟の損傷等の程度を考慮して、棟毎の返済の方法等を決議することができる。

5 本条で決議された事項を含め、理事会で決議又は決定された事項の効力については、第38条の規定を準用する。

6 災害等の影響により、第2項から第4項の理事会が開催できない場合で、決議を要する事項に関し緊急を要する場合には、理事長の判断により決議を経たものとみなし、必要な手続きを行うことができる。その場合、後日理事会が開催可能となった時に、理事会の了承を得なければならない。

7 災害等の影響により、理事長も前項の判断を行えない場合の対応については、理事会が別途手続きに関する要綱等を定めることができる。ただし、災害時に当該要綱等が作成されていない場合、要綱等の内容

が確認できない場合、その他手続きが判断できない場合には、出席可能な組合員のみで臨時集会を開き、被害の拡大を防ぐための応急的な措置に限り、必要な決議を行うことができる。

#### 第43条（長期修繕計画委員会）

理事会は、第17条第1項第一号③の業務に関して、長期修繕計画委員会に諮問し、答申を受けるものとする。

- 2 委員会の委員は、理事会の推薦に基づき選任するものとし、委員の互選により委員長1名を選出する。
- 3 委員の任期は2年とし、再任は妨げない。委員の選任、交替及び退任のあった場合は、その都度組合員に公表する。
- 4 当委員会の開催に際しては、理事が1名以上出席するものとする。

#### 第44条（専門委員会）

理事会は、前条の長期修繕計画委員会のほか、諮問機関として専門委員会を設けることができる。

- 2 理事会は、必要に応じ専門委員会に諮問し、答申を求めることができ、専門委員会は、理事会に対して助言することができる。
- 3 専門委員会は、理事のほか組合員で構成することができる。ただし、委員長は理事のうち1名がこれにあたる。
- 4 第1項の規定により専門委員会を設けたときは、その委員会の目的、名称及び構成員の氏名を定期的に組合員に公表する。

#### 第45条（下部組織）

理事会は、第1条の目的を達成するために下部組織を設けることができる。

- 2 下部組織は、理事のほか組合員で構成することができる。ただし、責任者は理事のうち1名がこれにあたる。
- 3 第1項の規定により下部組織を設けたときは、その組織の目的、名称及び責任者の氏名を定期的に組合員に公表する。

#### 第46条（公認サークル）

理事会は、団地建物所有者等の福祉、安全又は親睦等の増進に寄与すると認められる団地建物所有者等が中心となって組織するサークルを公認し、その活動を支援することができる。理事会は定期的に公認サークルの活動状況を組合員に公表する。

#### 第47条（連絡員）

理事会は、団地建物所有者等との連絡業務の円滑を図るため、A、B、C、D各棟の階段毎に連絡員を置く。任期は6ヶ月とし、原則として上記各階段隣合せ2戸の団地建物所有者等が共同で担当するものとする。

### 第7節 会計及び経理

#### 第48条（会計年度）

本法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年の3月31日までの1年間とする。

#### 第49条（予算の作成及び変更）

理事会は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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、理事長は理事会の決議を経て、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、前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支出を行うことができる。
  - 一 第8条に定める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 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42条第1項第十三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、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、必要な保存行為のために支出を行うことができる。

#### 第50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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### 第51条（管理費等の徴収）

本法人は、第8条及び第9条並びに委託を受けた本団地内管理組合が定める管理費、修繕積立金、使用料等について、組合員が各自開設する三菱UFJ銀行本支店の預金口座から、自動引落しの方法により、別表2に定める金額を第53条に定める口座に受け入れることとし、毎月4日までに当月分を一括して徴収する。ただし、臨時の管理費等を徴収する場合においては別に定めるところによる。

2 組合員が納付すべき金額を、前項の期日から15日以内に納付しない場合、本法人は当該支払金額について、期日から支払日までの期間について年14.6%（日歩4銭）の割合で計算した遅延損害金及び弁護士費用並びに督促および徴収の諸費用等を加算して、当該組合員に請求することができる。

3 前項の遅延損害金及び諸費用等の支払いがあったときは管理費に充当する。

4 組合員は、全組合員の合意がある場合を除き管理費、修繕積立金、使用料等の返還請求又は分割請求をすることができない。

5 第1項の管理費、修繕積立金、使用料等については、事由の如何を問わず、それぞれの納付日に現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

6 組合員が納付すべき金額を、本法人からの再三の督促にもかかわらず納付しない場合、理事長は理事会の決議に基づき、訴訟その他の必要な法的手続きを行うことができる。委託を受けた本団地内管理組合の管理者として行う場合も同様とする。

#### 第52条（管理費等の改定）

管理費、修繕積立金は、第36条第1項第三号に定める決議により改定することができる。

#### 第53条（預金口座）

本法人は、第17条第1項第三号の会計業務及び、委託を受けた本団地内管理組合の会計業務を遂行するため、本法人の預金口座を開設するものとする。

2 前項により預金口座を開設した場合、その他本法人名義で預金口座を開設した場合、印鑑は理事長が保管し、通帳は会計理事が管理しなければならない。ただし、やむを得ず理事長が会計理事を兼務する事情が生じた場合には、理事長以外の理事が通帳を管理するものとする。

#### 第54条（借入れ）

本法人は、第9条（修繕積立金）に定める業務を行うため、総会の決議により、必要な範囲において借入れをすることができる。委託を受けた本団地内管理組合の修繕積立金の使途に関する場合も同様とする。

#### 第55条（帳票類等の作成及び保管）

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、個人情報を含む帳票類を除き、これらを閲覧させなければならない。ただし、この場合、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17条第1項第一号③の長期修繕計画書を保管し、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、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37条第3項（第41条第3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70条第2項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務及び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。

#### 第56条（消滅時の清算）

本法人の解散と共に全棟団地管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第5条第2項に定める割合に応じて、各団地建物所有者に帰属するものとする。ただし、各棟の設備及び構造によりその割合を調整することができる。

### 第6章 本団地内管理組合

#### 第57条（各棟管理組合及び2棟団地管理組合）

各棟管理組合及び2棟団地管理組合とは、次の各号に掲げる管理組合をいう。

- 一 各棟管理組合 本団地内にあるA、B、C、D棟毎の管理組合
- 二 2棟団地管理組合 本団地内にあるAB棟団地管理組合及びCD棟団地管理組合

2 本団地内の統一的管理運営を行うため、本規約及び別に定める共通使用細則等を本団地共通の管理規約類として定め、各棟管理組合及び2棟団地管理組合に専属の事項については別に定める。

#### 第58条（管理の委託）

別段の定めをした事項を除き、本団地内管理組合の管理業務は一括して本法人が受託することができる。

2 本法人は、委託を受けた範囲で、本団地全体の管理者として管理業務を執行する。

#### 第59条（棟総会及び2棟団地総会）

各棟管理組合における棟総会及び、2棟団地管理組合における2棟団地総会は、区分所有法第3条の集会とし、本団地内のA、B、C、D棟毎及びAB棟並びにCD棟毎に、その棟及び団地の区分所有者又は団地建物所有者の全員で組織する。

2 棟総会及び2棟団地総会は、管理者である本法人が招集する。

3 棟総会及び2棟団地総会は、それぞれの管理組合のみで決議すべき事情が無い場合は、本団地の総会の際に招集することができる。

#### 第60条（総会及び決議事項等）

棟総会及び2棟団地総会における決議事項及び決議方法、その他総会に関連する事項は、区分所有法のほか、本規約、細則並びに別に定める規約類の定めるところによる。

2 各総会関連に関し、本規約等を準用する場合においては、次の各号のとおり読み替えるものとする。

##### 一 棟総会関連

- ① 「本法人」とあるのは「管理者」
- ② 「理事長」とあるのは「管理者」
- ③ 「団地建物所有者」とあるのは「区分所有者」

##### 二 2棟団地総会関連

- ① 「本法人」とあるのは「管理者」
- ② 「理事長」とあるのは「管理者」

3 本法人は、委託を受けた本団地内管理組合の総会において決議された事項について、管理者としてその業務を行うことができる。

### 第7章 非居住団地建物所有者

#### 第61条（非居住団地建物所有者の管理協力金）

本団地に非居住の団地建物所有者は、管理活動における現に本団地に居住する団地建物所有者との公平を期するため、諸連絡費用を含む管理協力金を本法人に支払うものとする。

#### 第62条（管理協力金の金額）

前条に基づく管理協力金は、1戸当たり月額1,000円とし、管理費に加算して納入するものとする。

#### 第63条（本法人の責任）

本法人は、総会議案書、管理組合ニュース、その他団地建物所有者が通常受け取るべき文書等を非居住団地建物所有者に送付しなければならない。ただし、送付先が不明の場合はこの限りでない。

2 本法人は、6ヶ月以上非居住の状態で、第61条から本条の対象となる団地建物所有者には、本法人の理事長名で事前に通知し、通知後の直近の4月、又は10月から管理協力金を徴収するものとする。

#### 第64条（非居住の解消）

非居住の団地建物所有者が非居住状態を解消した場合は、その届出の翌月からの管理協力金の徴収を止める。

#### 第65条（非居住の認定）

毎年1月及び7月に、事務局（第39条第3項の事務局をいう。）において新たな管理協力金対象者を認定し、本法人の理事会の決議を経て、第63条第2項の通知を非居住団地建物所有者に対して行う。

### 第8章 補則

#### 第66条（転居等の通知義務）

団地建物所有者が本団地に居住しないとき又は居住しなくなったときは、速やかに居住地（住所又は居所）を書面により理事長に通知しなければならない。

2 団地建物所有者は、占有者（賃借人等）の変更がなされる場合は、遅滞なく書面により理事長に通知しなければならない。

#### 第67条（譲渡等の通知義務）

団地建物所有者が、その所有権を第三者に譲渡（売買及び無償譲渡を含む）したときは、譲渡人又は譲受人は、譲受人の住所及び譲渡日を、所定の書面により速やかに理事長に通知しなければならない。

2 前項は相続による所有権の移転の場合にも準用する。この場合において、「譲受人」とあるのは「相続人」と、「譲渡日」とあるのは「相続日」と、「権利の譲受」とあるのは「相続」と、それぞれ読み替えるものとする。

#### 第68条（権利及び義務の承継）

本規約は、団地建物所有者の特定承継人及び包括承継人に対してもその効力を生ずる。

2 占有者は、対象物件の使用法につき団地建物所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

#### 第69条（居住者調査）

本法人は、毎年本団地の居住者調査を行い、それに基づき居住者名簿を更新する。

2 団地建物所有者及び占有者は、特別な事情がない限り、前項の居住者調査に協力しなければならない。

3 第1項の居住者調査で得た個人情報、理事長の管理下で厳重に管理のうえ、次に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に使用してはならない。

- 一 災害等の居住者に重大な影響を及ぼす緊急時に本法人が対応する場合
- 二 第17条に定める業務の遂行のため特に理事会が必要と判断する場合

#### 第70条（合意管轄裁判所）

本規約に基づく、本法人と組合員との訴訟については、第14条第3項に定める本法人の住所を管轄する地方（簡易）裁判所をもって第一管轄裁判所とする。

2 委託を受けた本団地内管理組合の管理者として、当該管理組合と組合員間の訴訟についても同様とする。

#### 第71条（規約原本の保管及び閲覧）

総会において議決権を有する団地建物所有者の4分の3以上で決議された規約に、理事長及び総会議長が記名捺印したものを、本規約の原本とする。

2 本規約の原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な本規約の内容を記載した書面（以下

「規約原本等」という。)、並びに、現に有効な使用細則等は、理事長が保管し、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、規約原本等及び使用細則等の閲覧をさせなければならない。

3 本規約が規約原本の内容から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総会の議事録の内容と相違ない旨を記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 第2項において、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。委託を受けた本団地内管理組合に関する場合においても同様とする。

5 理事長は、所定の掲示場所に規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。委託を受けた本団地内管理組合に関する管理者としての場合も同様とする。

#### 第72条（規約外事項）

本規約又は使用細則等に定めのない事項については法令の規定に従う。

2 本規約、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、総会の決議による。

#### 第73条（内規類の制定）

総会及び理事会の運営、会計処理、本法人への届出事項、その他本団地内において共通して適用すべき内規類を別に定めることができる。

2 前項の内規類を定める場合は、理事会で決議し、総会に報告する。

#### 附 則

#### 第1条（規約の発効）

本規約は、本法人の設立の日から効力を発する。

#### 第2条（新松戸サンライトパストラル式番街管理規約の廃止）

新松戸サンライトパストラル式番街管理規約（平成13年5月27日制定。以下「旧規約」という。）は廃止する。

#### 第3条（経過措置）

本規約発効の際、現に存する旧規約に基づく新松戸サンライトパストラル式番街管理組合の債権債務及び什器備品類の財産は、すべて本法人に引き継がれるものとする。

2 本規約の発効前に旧規約の規定によりなされた決議、手続きその他の行為は、本規約の規定によりなされた決議、手続きその他の行為とみなし、引き続き効力を有するものとする。

#### 別 表 1-①（土地及び建物）

（面積計算は壁芯計算による）

タイプ	土地		建物 その他									
	共有持分		専有面積 (㎡)	共有持分		各棟に属する共用部分の 共有持分				全棟の共有部分の 共有持分 分子 /100,000	専用使用权	
	分子 /100,000			分子/100,000		分子/100,000					バルコニー 面積 (㎡)	専用庭 (1階住戸 のみ) (㎡)
	A棟 B棟	C棟 D棟		A・B棟 の土地 にある もの	C・D棟 の土地 にある もの	A棟	B棟	C棟	D棟			
A2	414	308	72.08	414	308	848	809	640		177	9.74	27.70
A3	421	314	73.25	421	314	861	822	650		181	9.51	29.25
B1	432	322	75.22	432	322	884	844	668		184	9.64	29.25
B2	432	322	75.22	432	322	884	844	668		184	9.64	29.25
C4	482	360	83.99	482	360	988	943	746		205	10.78	30.80
D1	494	368	86.07	494	368	1,012	966	764		212	11.99	41.64
D2	494	368	86.07	494	368	1,012	966	764		212	11.99	41.64
E1		336	78.44		336				649	191	10.10	32.09
E2		336	78.44		336				649	191	10.10	32.09
E3		342	79.61		342				658	195	9.88	
E4		342	79.61		342				658	195	9.85	30.80
F1		349	81.58		349				674	200	10.00	33.64

F2		349	81.58		349			674	200	10.00	33.64
----	--	-----	-------	--	-----	--	--	-----	-----	-------	-------

別表 1 - ② (附属施設等)

一 集会所棟及び附属物

所 在 松戸市新松戸六丁目 6 9 番地

家屋番号 6 9 番の 2 1 6

種 類 集会所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 1 4 4 . 2 8 m<sup>2</sup>

附属物

- ①本集会所棟所在敷地上にある電気室から、集会所棟までの電気配管及び配線、同敷地上の排水本管から分岐した集会所棟までの排水配管、B棟専属のガス及び電話本管から分岐した、集会所棟までのガス及び電話配管
- ②千葉県水引込地点から集会所棟までの給水管
- ③受水槽、給水ポンプ、非常用給水ポンプ及び故障警報盤
- ④本集会所棟所在敷地上にある電気室から地下ポンプ室までの電気配管及び配線
- ⑤千葉県水引込地点から受水槽までの給水管

二 管理センター及び附属物

所 在 松戸市新松戸六丁目 7 0 番地

家屋番号 7 0 番の 2 9 4

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 1 2 6 . 1 8 m<sup>2</sup>

別 表 2

タイプ	費用 管理費 (円)	修繕積立金 (円)	専用庭使用料 (円) (1階住戸のみ)	該当住戸 (住戸番号の下 2 桁で表示)
A2	10,900	12,010	650	A棟各階 04号, B棟各階 08号, C棟各階 04, 10, 12号
A3	11,100	12,200	700	A棟各階 07号, B棟各階 05号, C棟各階 07号
B1	11,400	12,530	700	A・B・C棟各階 01号
B2	11,400	12,530	700	A・B棟各階 10号 C棟各階 14号
C4	12,700	13,990	720	A棟 2階以上 06号 B棟各階 04号, C棟各階 06号
D1	13,100	14,420	970	A棟各階 03, 05, 09号, B棟各階 03, 07, 09号 C棟各階 03, 05, 09, 11, 13号
D2	13,100	14,420	970	A・C棟各階 02, 08号 B棟各階 02, 06号
E1	9,900	12,530	750	D棟各階 03, 05, 09, 11, 13号
E2	9,900	12,530	750	D棟各階 02, 04, 08, 10, 12号
E3	10,000	12,710		D棟 2階以上 07号
E4	10,000	12,710	720	D棟各階 06号
F1	10,300	13,100	800	D棟各階 01号
F2	10,300	13,100	800	D棟各階 14号

(金額は月額とする)

# 新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地

## 共通使用細則

(前文)	第22条 (使用料の処理)
第1章 総則	第5章 駐車場の使用
第1条 (目的)	第23条 (趣旨)
第2条 (定義)	第24条 (使用できる者)
第3条 (細則等の遵守義務)	第25条 (駐車できる自動車等)
第4条 (一般的遵守事項)	第26条 (使用の申し込み)
第5条 (迷惑行為の禁止)	第27条 (使用者の決定)
第2章 ペット等の飼育	第28条 (契約の締結と遵守)
第6条 (ペット飼育の禁止)	第29条 (契約期間)
第7条 (身体障害者補助犬の飼育)	第30条 (使用料の徴収等)
第8条 (暫定措置)	第31条 (契約の解除)
第9条 (違反等に対する措置)	第32条 (解約の申出)
第3章 公認サークル	第33条 (禁止事項)
第10条 (公認サークル)	第34条 (駐車場の明け渡し)
第4章 集会所の使用	第35条 (自動車保管場所使用承諾証明書の交付)
第11条 (集会所)	第36条 (その他)
第12条 (使用目的)	第37条 (経過措置等)
第13条 (使用を禁止する集会)	第6章 来客用駐車場の利用
第14条 (使用の優先)	第38条 (来客用駐車場)
第15条 (使用資格)	第39条 (利用方法及び料金)
第16条 (使用時間)	第40条 (駐車の特例)
第17条 (使用手続)	第7章 複写機の使用
第18条 (使用料金)	第41条 (複写機の使用及び使用料金)
第19条 (使用料の支払い等)	第8章 駐輪場の使用
第20条 (使用者の注意事項)	第42条 (駐輪場の使用料金)
第21条 (違反是正)	附 則

(前文)

本共通使用細則（以下「本細則」という。）は、新松戸サンライトパストラル式番街に属する各棟及び各団地において、共通して適用すべき規則等を定めることにより、団地建物所有者の共同の利益を維持及び増進させるとともに、統一的な規則類の管理を行うため、各棟及び各団地固有の事項以外の事項について、共通の使用細則として定めるものである。

### 第1章 総則

#### 第1条 (目的)

本細則は、新松戸サンライトパストラル式番街団地（以下「本団地」という。）の土地、建物及び附属施設（各棟管理組合、2団地管理組合の管理対象を含む）について、共通して適用する使用細則を定めることにより、本団地の土地、建物、附属施設及び住環境を統一的かつ安全に管理し、資産価値の維持と住環境の向上を図ることを目的とする。

#### 第2条 (定義)

本細則において、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 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。
- 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 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者（専有部分を使用する第三者を含む）をいう。
- 三 同居者 本団地において団地建物所有者又は占有者と同居する者をいう。
- 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 専用使用部分 特定の団地建物所有者の専用使用権の対象となっている土地及び共用部分をいう。

- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分及び同法第67条第1項の団地共用部分をいう。
- 七 全棟団地管理規約 新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人（以下「本法人」という。）の管理規約をいう
- 八 各棟管理組合 本団地におけるA、B、C、D各棟の棟別管理組合をいう。
- 九 2棟団地管理組合 本団地におけるAB棟、CD棟の各2棟団地の管理組合をいう。

### 第3条（細則等の遵守義務）

本団地の団地建物所有者、占有者及び同居者（以下、これらを「団地建物所有者等」という。）は、本団地の土地、建物及び附属施設（本法人並びに各棟管理組合及び2棟団地管理組合が管理するものを含む）を安全に管理し、良好な住環境を維持するため、専有部分及び共用部分等の使用にあたって、本団地内管理組合の管理規約における関係条項のほか、本細則その他の規則類で定められた事項を遵守しなければならない。

### 第4条（一般的遵守事項）

団地建物所有者等は、次の各号に示された事項を遵守しなければならない。

- 一 建物の耐久力を害し又は外観に影響を及ぼすおそれのある専有部分の構造の変更、工作物の築造をしないこと
- 二 他の団地建物所有者に影響を及ぼすおそれのある電気、ガス、給排水、通信、その他の諸設備及び機械器具類を新設、増設、除去又は変更しないこと
- 三 本団地の安全管理又は他の団地建物所有者の専有部分に影響を及ぼすおそれのある行為をしないこと
- 四 専有部分及び共用部分に、1㎡当たり180kg以上の重量物、発火爆発のおそれのある危険物及び劇薬類を持ち込まないこと
- 五 他の団地建物所有者等に迷惑をかけるような騒音又は振動を発しないこと
- 六 本団地内に不潔な物及び多くの第三者がみて不潔と感じる物を持ち込まないこと
- 七 専用使用部分以外の共用部分等を常時占有使用したり、共用部分等に物品、塵埃を放置しないこと
- 八 バルコニーに建物の建築又は構造物等の建設しないこと
- 九 バルコニーに緊急活動及び避難の障害となるおそれのあるものを設置しないこと、並びに避難に必要となる器具の動作を妨げる加工をしないこと
- 十 共用部分、専有部分及びバルコニーの外装に、看板、掲示板等を設置し、又は広告その他これに類する物を掲示しないこと
- 十一 専用庭は通常の庭園としてのみ使用し、この場所に悪臭を発し、又は不潔な物及び多くの他者がみて不潔と感じる物を貯留又は放置したり、工作物（はなれ、物置等）を構築又は設置しないこと
- 十二 本団地内において、自動車を所定の駐車場以外の場所に駐車しないこと
- 十三 自転車、原付自転車、オートバイ等は、本法人認定のシール（旧管理組合認定のシール含む）を貼付した上で所定の場所に置き、整理整頓すること。特に、原付自転車、オートバイ等燃料を積載する乗物は、各棟のエレベーターホール等に一時的といえども置いてはならない。
- 十四 浴室以外の床は水を流さず拭き取ること
- 十五 使用済みの清掃用バケツの水は、浴室の排水口に流すこと
- 十六 便所では、必ず水洗用のトイレトペーパーを使用し、綿（その他水によって溶けない物）、たばこの吸殻等を便器内に捨てないこと
- 十七 塵埃は所定の容器に入れ、松戸市の定めるごみの分別に従って、所定の日に各自が本団地内のゴミ集積場内に搬入すること
- 十八 専有部分の保守、修繕、改装等を行う際は、各棟共通管理規約第2章（専用部分の改装）及び専有部分及び専用使用部分に関する共通細則に定めるところに従って、本法人に連絡し、許可を得ること
- 十九 バルコニーで花火・爆竹その他煙火を発するものを使用しないこと
- 二十 2階以上の階のバルコニーから散水及び物を投棄しないこと
- 二十一 ガスストーブ及び石油ストーブを使用しないこと
- 二十二 共用部分の建物及び施設（エレベータを含む）内で喫煙しないこと
- 二十三 共用部分に空き瓶、空き缶、たばこの吸殻等を捨てないこと
- 二十四 共用部分の植栽及び遊戯施設等を許可なく現状変更しないこと
- 二十五 専有部分を民泊、シェアハウス等の目的で使用しないこと

二十六 その他、公の秩序を乱し、善良なる風俗を害するような行為をなし、本団地内での居住性を損ない、近隣に迷惑を及ぼすおそれのある行為をしないこと

2 共用部分、専有部分及び専用使用部分は、前項各号のほか、各棟管理組合共通管理規約第13条に定める用法に従って使用しなければならない。

#### 第5条（迷惑行為の禁止）

前条に定めのない事項であっても、他の団地建物所有者等に迷惑を及ぼし、あるいは不快を抱かせる等、公序良俗に反する行為はしてはならない。

### 第2章 ペット等の飼育

#### 第6条（ペット飼育の禁止）

団地建物所有者等は、共用部分、専有部分及び専用使用部分において、水槽又は籠内において飼育する小動物を除き、大型動物はもとより、蛇、猿、小型犬、猫、兎等の小動物といえども飼育してはならない。

2 前項にかかわらず、水槽内で飼う金魚・熱帯魚・めだか・ふな等の小魚、籠内で飼育する蝶・トンボ・かぶと虫等の昆虫（毒を持つものを除く）、籠内で飼育する成鳥時の体長が20cm以下の小鳥は飼育可能とする（文鳥は14cmで飼育可、ムク鳥は24cmで飼育不可）。なお、飼育できる小動物に該当するか不明の場合は管理者である本法人に照会し、本法人は照会のあった事項についての理事会で決定のうえ、結果を公表する。

3 本団地内においては、犬、猫、その他飼い主のいない野生動物に対する餌付けをしてはならない。

4 専有部分及び専用使用部分において、本団地内に居住する者以外の者が飼育する犬、猫の飼育は、それが一時的飼育であってもしてはならない。

#### 第7条（身体障害者補助犬の飼育）

前条にかかわらず、身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬等をいう）を必要とする団地建物所有者等は、別途定める申請書に必要書類を添付して本法人に提出し許可を得た場合には、身体障害者補助犬を飼育することができる。

#### 第8条（暫定措置）

平成11年5月23日の時点において本団地内で飼育しており引き続き生存している、管理規約、本細則その他の規則類において飼育を禁止されている犬猫等（以下「ペット」という。）について、飼育を中止できない特段の事情がある場合は、暫定措置として、次の各号を遵守することを条件に当該犬猫等について一代限りの飼育を例外的に認めることとする。

一 所定の飼育登録書及び誓約書を、理事長（本法人の理事長をいう。以下同じ。）宛に毎年9月1日までに提出して飼育しているペットであること

二 全てのペットの飼育者は、次条に定める旧管理組合平成6年定時総会で設立されたペット管理委員会に入会すること

三 飼育者は、登録済みを証する証拠（旧管理組合理事会の指導のもとペット管理委員会が別途定めたもの）をペットに常時携行させ、未登録のペットと識別可能とすること

2 本条で定める暫定措置の対象となるペットの飼育を管理するため、ペット飼育者によりペット管理委員会を組織する。

3 ペット管理委員会は、飼育者同士の自治によってペット飼育を管理するとともに、飼育に係るトラブルが発生した場合は、飼育者全体の責任として解決にあたる。

4 ペット管理委員会は定期的に会合を持つこととし、運営状況について定期的に理事長に報告する。なお、この会合には、本法人の理事及び非飼育者が参加できるものとする。

#### 第9条（違反等に対する措置）

第6条から第8条に違反してペットを飼育している事実が判明した場合、暫定措置による飼育において第8条第1項第一号の誓約書の一項でも違反した場合、或いは他の団地建物所有者等から苦情が出た場合には、本法人は、理事会の決議を経て、本法人又は本団地内各管理組合から委託を受けた管理者として規約等に定められた勧告その他の必要な措置を講ずる権利を留保する。

## 第3章 公認サークル

### 第10条（公認サークル）

全棟団地管理規約第46条で規定する公認サークルは、次の各号の全てを満たすことを要件とする。

一 5人以上の成人に達した団地建物所有者等（専有部分である住戸1戸について1人とみなす）で構成していること

二 そのサークルの名称、団地建物所有者等の親睦の増進に寄与する具体的定め、及び代表者の定め等を記載した会則を有していること

三 会員名簿を作成していること

2 第1項の要件を満たすサークルの代表者が、会則、会員名簿とともに、年間行事予定表をそのサークル発足時に作成し、毎年7月1日までに活動状況を本法人に届け出た場合には、そのサークルの集会在第13条で定める使用を禁止する集会の一に該当するおそれが無い限り、理事会はそのサークルを公認する。

3 本法人設立前に公認を受けていた本団地内のサークルは、引き続き公認サークルとして活動することができる。

## 第4章 集会所の使用

### 第11条（集会所）

集会所は、本団地の適正な管理、団地建物所有者等の防犯防災、親睦及び福祉向上に資するための施設とする。

### 第12条（使用目的）

団地建物所有者等は、本団地内の各管理組合の運営上の集会、防災防犯活動、冠婚葬祭、老人会、学習会、健康診断、展示即売会、その他団地建物所有者等の親睦、利便を図るため集会所を使用することができる。

### 第13条（使用を禁止する集会）

次の各号に示す集会については、集会所の使用を禁止する。

一 政治的、思想的、宗教的会合（冠婚葬祭を除く）を目的とした集会

二 公の秩序、又は善良な風俗を乱すおそれのある集会

三 管理上支障のある集会

四 その他理事会が不相当と認める集会

### 第14条（使用の優先）

管理組合の集会及び葬儀等の緊急を要すると認める集会はこれを優先し、理事長は先に申し込みを受け付けた他の集会の日時の変更を求めることができる。

### 第15条（使用資格）

第12条に定める目的に該当する集会の主宰者及び団地建物所有者等で、理事長が適切と認めた者は、本章に定めるところに従い集会所を使用することができる。

### 第16条（使用時間）

使用時間は別表1（集会所各室使用料金／使用時間表）に示すとおりとする。

2 使用時間について、理事長が特別に認めた場合においては、別表1に示す時間を越えて使用することができる。

3 予定時間を超過して集会所を使用する場合は、他の使用者と重複しないことを条件とする。

### 第17条（使用手続）

集会所の使用希望者は、所定の申込書に必要事項を記入のうえ本法人に申し込むものとする。

2 申込の受付は、原則として、使用希望月の前月1日から開始する。ただし、準備に相当の期間を要する場合は、個別の事情に応じて調整することができる。

3 集会所使用申込書と同時にガス使用届け書を管理センターに提出した場合には、集会所会議室内に設置の、災害時等の非常用炊き出しのガス取り出し口の使用を認める。

#### 第18条（使用料金）

使用料金は別表1（集会所各室使用料金／使用時間表）に示すとおりとする。

#### 第19条（使用料の支払い等）

集会所の使用料金は、次の各号に示すとおり支払うものとする。

- 一 使用希望者は使用申込時に管理センター経由で本法人に所定の金額を支払う。
- 二 超過料金は使用後精算する。
- 三 予約の取り消しは、使用予定日の3日前までに届け出るものとし、この場合は料金の払い戻しを請求することができる。
- 四 取り消し日が前号の期日より遅れたときは、料金の払い戻しを請求することはできない。
- 五 集会所が予定時間より早く終了しても、料金の払い戻しを請求することはできない。

#### 第20条（使用者の注意事項）

使用者は次の各号に示す事項を遵守しなければならない。

- 一 使用者のうちから使用責任者を置くこと。ただし、使用責任者は営業用の使用区分以外の場合、団地建物所有者等に該当する者で成人に達した者に限る。
- 二 火気の取り扱いには十分注意すること
- 三 建物及び備え付け物品を大切に扱い、毀損した場合には弁償すること
- 四 他の団地建物所有者等の迷惑になる行為をしないこと
- 五 黒板・壁・扉等に、貼紙やピン止めをしないこと
- 六 使用後は清掃、整理、整頓すること
- 七 使用した備品類は、使用後に元の状態に戻すこと

#### 第21条（違反是正）

本章に定めた事項に違反した者（団体）は、以後集会所を使用することはできない。

- 2 理事長は、使用者が本章に違反していると認めたときは、その使用を中止させることができる。

#### 第22条（使用料の処理）

本章で定めた使用料は管理費にあてる。

### 第5章 駐車場の使用

#### 第23条（趣旨）

本団地内に存する2つの2棟団地管理組合の管理対象である駐車場に関し、安定した駐車場の管理及び使用に関する共通した規則を定めることを本章の趣旨とする。

#### 第24条（使用できる者）

次の各号のいずれかに該当する者は、所定の賃貸借契約を締結することにより本団地内の駐車場を使用することができる。

- 一 本団地内に居住する団地建物所有者
  - 二 本団地内に居住する団地建物所有者の親族
- 2 前項の規定にかかわらず、団地建物所有者が次の各号のいずれかに該当する場合は、駐車場の申し込みをすることができない。
- 一 管理費等、使用料その他本法人に納付すべき費用を滞納しているとき
  - 二 専有部分を第三者に貸与しているとき

#### 第25条（駐車できる自動車等）

駐車場を使用できる自動車は、次の各号に示す要件を全て満たしていなければならない。

- 一 使用者の自家用車であること
- 二 駐車場区画に通常の方法で駐車可能な大きさであること
- 三 使用は1戸1台とし、1区画に複数台駐車しないこと

#### 第26条（使用の申し込み）

駐車場の使用を希望する者は、本法人に所定の駐車場使用申込書を提出しなければならない。

- 2 前項の申込書の提出期限は理事会が定める。

#### 第27条（使用者の決定）

使用者の決定は、前条第1項の規定により申し込んだ者から、抽選により決定する。

2 前項の場合において、抽選時の補欠者を決定し、駐車場に空き区画が生じたときは、その順位により繰り上げて使用者を決定する。

3 前項の規定による繰り上げを実施してもなお空き区画が生じた場合に限り、理事会の承認を得た本団地内に居住する非団地建物所有者又はその同居親族は、第24条第1項各号の規定にかかわらず、自己の所有する自動車駐車場をさせるために、当該空き区画の使用を申し込むことができる。

4 前項の定めにより使用者となった者は、団地建物所有者及びその者の同居の親族と同様に、本章に定められている事項を遵守しなければならない。

5 理事会は、申込者の居住する棟にかかわらず抽選する駐車区画を決定することができる。この場合、当選者が当該駐車区画のある敷地の共有者以外の者である場合には、当該敷地の共有者は、理事会の決定に従い当選者の敷地の使用を認めたものとみなす。

#### 第28条（契約の締結と遵守）

前条の規定により使用の決定を受けた者は、速やかに別に定める駐車場賃貸借契約書に基づき、2棟団地管理組合から委託を受けて管理する本法人と賃貸借契約を締結しなければならない。

2 駐車場を使用する者は、駐車場賃貸借契約書に定めた事項を遵守し、常に安全に注意するとともに、他の使用者の迷惑とならないよう配慮をしなければならない。

#### 第29条（契約期間）

駐車場の賃貸借期間は2年とする。ただし、年度の途中で契約した者の契約期間は、本法人の定めた賃貸借期間の残存期間の末日までとする。

#### 第30条（使用料の徴収等）

駐車場の使用料は月額8,000円とし、1月に満たない場合の使用料は、1月を30日として日割り計算（1円未満の端数は切り捨て）した額とする。

2 駐車場の使用料の徴収は、全棟団地管理規約第51条の例による。

3 前二項の規定に係らず、駐車場の使用料、賦課徴収方法、その他駐車場の管理又は利用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む）について総会の決議があったときは、使用者はそれに従わなければならない。

#### 第31条（契約の解除）

本法人は、使用者が管理費等、使用料その他本法人に納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催促にもかかわらず納入がなされないときは、理事会の決議を経て駐車場賃貸借契約を解除することができる。

2 本法人は、使用者が法令、管理規約、本細則又は駐車場賃貸借契約書の規定に違反した場合において、その是正に応じないときは、理事会の決議を経て駐車場賃貸借契約を解除することができる。

#### 第32条（解約の申出）

使用者は、駐車場賃貸借契約を解約しようとするときは、本法人に対して駐車場解約申込書により、解約の日の1月前までに解約の申し入れをしなければならない。

2 解約の申し入れが、前項の期限（1月前まで）に満たない場合、本法人は、徴収済みの使用料は返還せず、未徴収の場合は1月分の駐車場の使用料を使用者から徴収することができる。

### 第33条（禁止事項）

使用者は駐車場に工作物を設置し、又はガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置してはならない。

2 使用者は、契約自動車以外の自動車を駐車し、又は第三者に駐車場を使用させ、若しくは駐車場の使用権を譲渡してはならない。

### 第34条（駐車場の明け渡し）

使用者は、駐車場賃貸借契約期間が満了する日までに、駐車場を明け渡さなければならない。

2 前項の規定に係らず、第31条の規定により解除がなされた場合には、直ちに駐車場を明け渡さなければならない。

### 第35条（自動車保管場所使用承諾証明書の交付）

本法人は、使用者が自動車の保管場所の確保等に関する法律の規定に基づき、保有する自動車の保管場所として駐車場の使用を承諾した旨の証明書（保管場所使用承諾証明書）の発行を求めたときは、遅滞なく証明書を発行するものとする。

### 第36条（その他）

本章に定めるもののほか、必要な事項は、法令、本団地内管理組合の管理規約、本細則等に則り、理事会の決議により定める。

### 第37条（経過措置等）

本細則発効の際、現に駐車場賃貸借契約を締結している使用者については、本章の規定により契約を締結したものとみなす。

## 第6章 来客用駐車場の利用

### 第38条（来客用駐車場）

本団地に居住する団地建物所有者等は、本団地外から自動車で来訪する来客のために設置した来客用駐車場を利用することができる。

### 第39条（利用方法及び料金）

来客用駐車場の利用方法及び料金は、次の各号に定めるとおりとする。

一 利用申込者は、団地建物所有者、同居の親族又は占有者であること。

二 利用の受付は、午前9時に管理センターで行う。ただし、同時刻に利用者がいない場合は午後5時まで受付を行う。

三 利用者は利用ノートに氏名等を記入し、許可証を自動車のフロントガラスに立て掛けて、外部から見えるようにする。

四 利用時間は、当日の午前9時から翌朝の午前9時までとする。それを超える時間利用する場合は、あらかじめ第2号の手続きをしなければならない。

五 利用希望者が多い場合は抽選とする。

六 利用が終わった際には、直ちに許可証を管理センターに返却しなければならない。

七 利用料金は、1日当たり1台500円とし、受付時に支払うものとする。ただし、理事会の決議により無料とした期間についてはその限りでない。

### 第40条（駐車の特例）

理事会は、例外的に本団地内に短期間駐停車することができる日時、場所、条件等を定めることができる。

## 第7章 複写機の使用

### 第41条（複写機の使用及び使用料金）

1 団地建物所有者等は、本法人の業務に支障のない範囲において、事務所設置の複写機を使用することができる。

2 複写機の使用料（1枚当たり）は次のとおりとする。

モノクロ、2色	一般	10円
	公認サークル	5円
カラー	一般	30円
	公認サークル	30円

3 前項の規定に係らず、理事会、専門委員会、下部組織（高齢者支援会、式番街助け合いネット、式番街花と緑の会）による使用は無料とする。

## 第8章 駐輪場の使用

### 第42条（駐輪場の使用料金）

第4条第1項第十三号で定めるシールの料金（1台あたり）は次のとおりとする。

自転車	500円/年
原付自転車、オートバイ	3,000円/年

### 附 則

#### 第1条（本細則の発効）

本細則は、本法人の設立の日から効力を発する。

#### 第2条（従前の細則等の廃止）

本細則の発行に伴い、新松戸サンライトパストラル式番街における従前の使用細則及び規則類、及び本細則で定めた関連の旧規程類は、いずれも廃止する。

#### 別表1（集会所各室使用料金/使用時間表）

種別	時間当たり使用料（円）	使用時間
管理・自治用	無料	無制限
公認サークル	無料	9：00－21：00
葬儀	無料	無制限
一般用	200	9：00－21：00
準営業用	500	9：00－17：00
営業用	1,000	9：00－17：00

（上記使用料には光熱水費を含む）

#### 種別による使用区分

1. 管理・自治用 本法人その他各規約が定める諸機関が主催する集会、団地建物所有者等を対象とした共益的催し及び自治的活動  
例) 理事会、各種専門委員会、階段集会、下部組織の集会、防災防犯活動、健康診断
2. 公認サークル 第10条に定める公認サークルが主催する集会
3. 葬儀 団地建物所有者等が主催するか又は故人が死亡時団地建物所有者等であって、その故人を対象とする葬儀、通夜等
4. 一般用 団地建物所有者等が、個人的に主催する集会、懇親会等  
例) 法要、新松戸南小学校PTA集会、少年サッカークラブ総会・懇親会、子供の誕生会等
5. 準営業用 団地建物所有者等を対象とする、私的有料の教育文化活動  
例) エアロビクス教室、お茶教室等
6. 営業用 団地建物所有者を対象とする物品販売、営業活動等  
例) ガス施設展示会、リフォーム展示会等

## 専有部分及び専用使用部分に関する共通細則

(前文)

第1章 専有部分及び専用使用部分に含まれる特定設備の維持管理に要する費用の負担区分

第1条 (本章の目的)

第2条 (専有部分に属する特定設備の維持管理に要する費用の負担区分)

第3条 (専用使用部分に属する特定設備の維持管理に要する費用の負担区分)

第4条 (本法人の費用負担で実施する取替え及び補修)

第5条 (本章の運用)

第2章 専有部分の改装

第6条 (本章の目的)

第7条 (改装の定義)

第8条 (事前承認)

第9条 (手続き)

第10条 (遵守事項)

第11条 (注意義務)

第12条 (違反者の是正義務)

第13条 (準用)

附 則

(前文)

本共通細則(以下「本細則」という。)は、新松戸サンライトパストラル式番街団地(以下「本団地」という)に属する各棟における専有部分及び専用使用部分に関し、共通して適用すべき規則等を定めることにより、区分所有者の共同の利益を維持及び増進させるとともに、統一的な規則類の管理を行うため、各棟固有の事項以外の事項について、共通細則として定めるものである。

### 第1章 専有部分及び専用使用部分に含まれる特定設備の維持管理に要する費用の負担区分

第1条 (本章の目的)

本章は、各棟共通管理規約第4条に定める専有部分及び専用使用部分に設置された、特定設備の維持管理に要する費用の負担区分について、これを明確にすることを目的とする。

第2条 (専有部分に属する特定設備の維持管理に要する費用の負担区分)

玄関戸の外側部分の塗装は、美観を維持するため、管理者である新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人(以下「本法人」という。)が長期修繕計画に基づいて実施する。

2 前項以外の理由により塗装が必要な場合は、本法人と協議のうえ区分所有者の負担で実施する。

3 玄関扉の錠の修理費は、区分所有者の負担とする。

4 専用区画内に設置してある次の各号の機器の通常の修理費は、定期点検を除き、原則として区分所有者の負担とする。ただし、全住戸一斉取替えの必要を認めた場合の取替費は、本法人の負担とする。

一 ガスコントロールボックス

5 専有区画内の排水管の修理費(清掃費を含む)は、原則として区分所有者の負担とする。ただし、定期的な一斉清掃の場合の費用は本法人の負担とする。

6 玄関扉、窓枠、窓ガラス、その他各棟共通管理規約第5条第五号により、規約原本から規約の改正により専有部分から共用部分とされた部分の故意又は過失による破損の修理費は、区分所有者の負担とする。また、修理(交換)する物の規格は本法人に確認しなければならない。

7 自然災害により玄関扉、窓枠、窓ガラスが破損し、本法人による修理に時間を要する場合において、緊急でやむを得ず自費で修理を行う必要がある場合には、使用する物の規格は本法人に確認し、事前に又は事後速やかに本法人へ必要事項を届け出るものとする。支出した自費費用については、本法人が行う場合の修理費の範囲内(自費支出額が当該修理費より少ない場合は、自費費用を上限とする。)で本法人が弁償するものとする。

### 第3条（専用使用部分に属する特定設備の維持管理に等する費用の負担区分）

共用部分及び専用庭に設置してある次の各号の附属物の取替え及び修理費は、区分所有者の負担とする。

- 一 バランス型暖房給湯設備
- 二 物干し金具
- 三 専用庭の散水設備
- 2 集合郵便受箱の錠の破損、紛失等による取替費は区分所有者の負担とする。
- 3 避難用非常梯子の修理費は、本法人の負担とする。
- 4 バルコニーの強度、防水等の維持管理は、本法人が実施する。ただし、区分所有者が故意又は過失によって損傷したと認められる場合は、区分所有者の負担で修復するものとする。
- 5 物干し金具の塗装については、美観を維持するため、本法人が長期修繕計画に基づいて実施する。

### 第4条（本法人の費用負担で実施する取替え及び補修）

第2条及び第3条に定める本法人の費用負担で実施する取替え及び補修については、総会の決議に基づき修繕積立金をもってこれに充てるものとする。ただし、軽微な補修については、本法人の理事会の決議に基づき管理費をもってこれに充てることができる。

### 第5条（本章の運用）

本章の運用については、本法人の理事会が決定する。

## 第2章 専有部分の改装

### 第6条（本章の目的）

本章は、専有部分の改装に関する諸事項を明らかにすることによって、共用部分及び共用部分の保全を確保するとともに、居住者間の良好な住環境を保持することを目的とする。

### 第7条（改装の定義）

本章でいう改装とは、各棟共通管理規約第4条に定める専有部分の現状を修復又は変更する目的で、本法人の全棟団地管理規約第4条及び各棟管理組合共通管理規約第5条に定める共用部分に影響するか又は共用部分に直接接触又は接着してなされる工事をいう。

### 第8条（事前承認）

専有部分を改装しようとする区分所有者は、事前に本法人に申し出て、その承認を得なければならない。ただし、次の各号に定める改装は、騒音、振動、臭気が発生する場合を除き、申し出を要しないものとする。

- 一 畳表の取り換え
- 二 襖の貼り替え又は交換
- 三 室内扉の交換又は塗装
- 四 下地の改修を行わない単なる壁紙の貼り替え

### 第9条（手続き）

改装をしようとする区分所有者は、着工2週間前迄に、次の各号の書類を本法人に提出しなければならない。ただし、被災その他により緊急に改装を要する場合は口頭により申し出ることができ、この場合は、申し出後速やかに必要な書類を提出しなければならない。

- 一 工事承認願（兼承認書）
- 二 改装図面
- 三 工事説明書及び改装仕様
- 四 近隣説明確認書
- 五 本法人から特に提出を求められた書類

### 第10条（遵守事項）

工事に際しては、次の各号に示す事項を守らなければならない。

- 一 共用部分、共用部分の損傷、原状変化を来すような工法、工事（建物のコンクリート製の壁、柱、梁、天井、床の孔あけ及び切削、並びにバルコニーの孔あけ、切削及び塗装を含む）をしてはならない。
- 二 新たに火災報知機の無い部屋が生じるような、室内の間仕切りを変更する工事をしてはならない。
- 三 台所以外でガスが使用できるようなガス配管工事、ガス栓増設工事をしてはならない。
- 四 階下に住戸がある場合、床を板貼り又はフローリング等にする際、L L 4 0 より遮音性能が劣る床材にする工事はしてはならない（床材としてL L 4 0 又はそれより遮音性能の優れたものを使用しなければならない）。
- 五 バルコニーの避難通路を遮断する物体の設置及び工事はしてはならない。
- 六 各住戸の電気容量は5 0 アンペアを越えてはならない。
  
- 七 各住戸の管理センターと接続している住宅情報管理盤を取り外してはならない。
- 八 その他、法令に違反する工事、通常の住居以外の使用を目的とする（民泊用を含む）改修工事、並びに近隣の住戸に対し通常認容できる範囲を超える悪影響を及ぼす工事をしてはならない。

#### 第11条（注意義務）

工事に際しては、次の各号に定める事項について必要かつ十分な注意を払い、工事担当者にもその旨を徹底させなければならない。

- 一 水回り（キッチン、ユニットバス、トイレ等）の改修及び給湯器の更新、修繕の際は、給排水管を再接続後必ず給水側の圧力テストと排水側の通水テストを行い、水漏れのおそれが無い事実を確認すること
- 二 ガス管やガス機器が関係する工事を行った際は、必ず工事終了後に燃焼テストを行い、ガス漏れ等の異常が無い事実を確認すること
- 三 本法人により工事の緊急性が認められ特別に許可された場合を除き、早朝及び夜間の工事は行わないこと、また、日曜、祝祭日は昼間も工事を行わないこと
- 四 工事の際は、資材搬入等により共用部分の床面、壁面等を汚損しないよう十分な養生を行い、工事完了後は共用部分に汚損が無い点検を行うこと
- 五 工事にあたっては、近隣への騒音又は振動等による悪影響が最小になるような工法を採用すること
- 六 工事用の資材や器具等を共用部分に放置しないこと
- 七 第8条に規定する事前承認の要否にかかわらず、工事、資材、物品等の搬入等のため本団地の構内に車両を乗り入れるときは、事前に管理センターに申し出て許可を得ること
- 八 本法人による工事承認において、工事の内容、方法又は時期等につき条件が付されたときは、その条件を遵守すること
- 九 本法人が必要と認めるときは、工事箇所への立入検査を容認する（拒否しない）こと

#### 第12条（違反者の是正義務）

本章に違反した改装を行った場合、当該区分所有者は、本法人の要求により、本章に定める基準に適合するよう自己の負担によって改善、修復をしなければならない。

#### 第13条（準用）

本細則に規定のない事項は、区分所有法、本団地内各管理組合の管理規約等における関連規定を準用する。

#### 附 則

##### 第1条（本細則の発効）

本細則は、本法人の設立の日から効力を発する。

##### 第2条（専有部分および専用使用部分に含まれる特定設備の維持管理に要する負担区分関する細則等の廃止）

次の細則は、廃止する。

- 一 専有部分および専用使用部分に含まれる特定設備の維持管理に要する負担区分関する細則（昭和59年6月1日から施行）
- 二 専有部分改装についての細則（平成2年6月1日から施行）

# 防犯カメラ設置に関する規則

## 第1条（目的）

新松戸サンライトパストラル式番街団地（以下「本団地」という。）内の防犯カメラの適正な設置及び利用に関して、その基本原則等を定めることにより、防犯カメラの犯罪抑止効果と団地建物所有者及び同居者並びに占有者（以下、これらを「団地建物所有者等」という。）のプライバシーに配慮しつつ、団地建物所有者等の安全と権利を保護することを目的とする。

## 第2条（基本原則）

防犯カメラの設置者は、団地建物所有者等がその容貌や姿態をみだりに撮影されない自由を有することに十分留意しつつ、防犯カメラの設置、利用及び録画された映像（以下「画像」という。）に関して、適正かつ慎重に取り扱うよう努めるものとする。

## 第3条（定義）

本規則で使用する文言の定義を次の各号に示す。

- 一 防犯カメラとは、犯罪の予防を目的として設置されるカメラで、映像撮影装置、映像表示装置、通信設備、録画のために必要な関連機器で構成される装置をいう。
- 二 設置者とは、防犯カメラを特定の場所に設置する者をいう。
- 三 利用者とは、防犯カメラによって撮影された映像を視聴し、又は録画する者をいう。
- 四 防犯カメラ取扱者とは、設置者及び利用者をいう。
- 五 画像とは、防犯カメラによって撮影された映像をいう。
- 六 理事、理事長及び理事会とは、それぞれ新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人の理事、理事長及び理事会をいう。

## 第4条（防犯カメラ取扱者の義務）

防犯カメラ取扱者は、適切な画像取扱い、情報の漏洩防止、適切な画像保管のため、防犯カメラ管理責任者を置かなければならない。ただし、防犯カメラ設置者が管理責任者を兼ねることを妨げない。

## 第5条（プライバシーへの配慮）

防犯カメラ設置者及び管理責任者は、個人のプライバシーに十分配慮した取扱いをするため、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 防犯カメラ設置場所に「管理責任者名」「設置している旨の説明」その他の事項を表示する。
- 二 画像から知り得た情報を他に漏らしてはならない。その地位を退いた後も同様とする。
- 三 原則として画像を公開してはならず、画像から識別される特定の個人（以下「本人」という。）の同意がある場合、又は法令等に規定がある場合を除き、画像を設置目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。
- 四 画像の保管に当たっては、撮影時の画像のまま保管するよう努めなければならない。
- 五 画像の漏洩、流失等の防止、その他安全管理のために必要な措置を講じなければならない
- 六 本人及び本人から委任状を得た代理人の求めがあったときは、本人又はその代理人に画像を開示するよう配慮しなければならない。
- 七 画像に関する苦情に適切かつ迅速に対応しなければならない。

## 第6条（画像の適切な管理）

画像の適切な管理のため、次の各号に定める事項に留意し、必要な措置を講じなければならない。

- 一 画像の不必要な複写や加工は行わず、行った際は、日時、氏名、行った内容を記録すること
- 二 画像を記録した記憶媒体等は保管庫に施錠して保管すること
- 三 画像記録装置の取り扱いに関して、関係者以外の立ち入りや使用制限をするなど、安全管理対策に十分配慮すること
- 四 画像の外部への持ち出しをさせないこと
- 五 画像の保管期間は、目的達成度合い、プライバシーの保護、安全管理等に留意し、必要最小限の期

間（具体的には1ヶ月以内）とすること

六 保管期間を経過した画像は、復元不能となるよう確実に消去し、記憶媒体等を廃棄する場合は、粉碎する等画像が読み取れない状態にすること

#### 第7条（画像の閲覧）

画像の閲覧が許容されるのは、次の各号に示す事由が発生した場合に限る。

- 一 明らかな犯罪行為が発生した場合
- 二 共有財産が侵害された場合
- 三 法令等に基づく場合

四 理事会が認めた場合（緊急の場合には理事長判断で処理するが、早急に理事会の事後承認を得なければならない）

#### 第8条（画像閲覧の立ち合い）

画像閲覧の必要が生じた場合には、次の各号に示す者が立ち会わなければならない。

- 一 防犯カメラ取扱者又は管理責任者等の複数人
- 二 家族を含む対象当事者
- 三 警察職員等の法令に基づく権限を有する者

#### 第9条（画像の閲覧及び提供等）

画像の閲覧及び提供をする場合には、その必要性を慎重に検討するとともに、提供日時、提供先、提供目的、画像の内容等を記録しなければならない。また、やむを得ず第三者に画像データを提供しなければならない場合は、理事の4分の3以上の特別多数決議を得た上で提供する。

#### 第10条（規則の見直し等）

本規則は、本団地内及び近隣の状況変化等を踏まえ、必要に応じて見直すこととする。また、1年に1回本規則の運用状況等について公表するものとする。

#### 第11条（法令等の定義）

第7条第1項第三号でいう法令等とは、裁判所が発する令状に基づく場合や捜査機関からの照会（刑事訴訟法第197条第2項）、弁護士会からの照会（弁護士法第23条の2第2項）に基づく場合をいう。

（説明）

※ 一般論として、またあり得るケースとして、居住者等の生命、身体及び財産の安全の確保、その他公共の利益の確保のために緊急の必要性がある場合があるが、これは、重大事件発生直後の捜査や、行方不明者の安否確認、災害発生時に被害状況を提供する場合が想定されるであろう。（第7条第1項第1号及び2号に該当するケースであろう。）

※ 刑事訴訟法第197条第2項

捜査については、公務所又は公私の団体に照会して必要な事項の報告を求めることができる。

※ 弁護士法第23条の2第2項

弁護士会は、前項の規定による申出に基き、公務所又は公私の団体に照会して必要な事項の報告を求めることができる。

#### 第12条（取扱者）

取扱者及び管理責任者は新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人（以下「本法人」という）の理事長とする。

2 管理センターの管理員、副管理員は理事長の下で防犯カメラの管理業務を行う。

附 則

#### 第1条（本規則の発効）

本規則は、本法人の設立の日から効力を発する。

第2条（防犯カメラ設置に関する規則の廃止）

防犯カメラ設置に関する規則（平成19年5月27日制定）は、廃止する。」

# 役員手当及び弔慰金規則

## 第1章 役員手当

### 第1条（理事・監事の手当）

新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人（以下「本法人」という。）は、理事及び監事等に対し、全棟団地管理規約第26条に則り、その任期中活動実費相当の手当を、次の各号のとおり支給する。

一 理事、監事の手当は下記のとおりとする。ただし、日数計算時において在任期間が15日に満たないときは、その月を除外する。

理事長	月額 11,000円
副理事長・部会長	月額 7,000円
理事・監事	月額 3,000円

- 二 長期修繕計画委員会及びその他の専門委員会の委員は、委員会出席1回につき2,000円とする。  
三 下部組織構成員は1回につき1,000円とし、月額2,000円を上限とする。

## 第2章 弔慰金

### 第2条（弔慰金）

本法人の組合員であると否とを問わず、新松戸サンライトパストラル式番街団地居住者（本団地内に住所を有し、本法人の居住者名簿に登録されている者をいう）が死亡した場合であって、死亡の日から60日以内に遺族（**逝去された方と同居する親族**）から本法人に通知があったときは、本法人は遺族に対し弔慰金を支給する。

2 弔慰金の額は一律10,000円とする。

#### 附 則

### 第1条（本規則の発効）

本規則は、本法人の設立の日から効力を発する。

### 第2条（役員報酬規則等の廃止）

次の規則は、廃止する。

- 一 役員報酬規則（平成20年6月1日施行）  
二 弔慰金規則（昭和57年6月1日施行）

---

## 組合文書の保管に関する共通細則

### 第1条（目的）

本細則は、新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人（以下「本法人」という）及び本法人の管理規約第57条に定める各棟管理組合及び2棟団地管理組合が作成又は受領した各種文書、並びに新松戸サンライトパストラル式番街管理組合から本法人が引き継いだ文書（以下、これらを一括して「組合文書」という。）を適正に保管するため、文書保管のあり方について定めることを目的とする。

### 第2条（文書の保管場所）

組合文書は、組合事務所に保管する。ただし、利用頻度が低下した文書は組合倉庫に移して保管することができる。

2 組合文書のうち、重要な物は目録を作成し、保管場所を明示する。

3 組合文書を保管場所から持ち出すときは、本法人の理事長又は事務局担当理事の許可を得なければならない。

### 第3条（文書の保管期間）

組合文書の保管期間は、原則として別表1のとおりとする。

2 組合文書のうち別表1のいずれの分類にも該当しない文書の保管期間については、本法人の理事会で定めることができる。

### 第4条（秘密保持）

個人情報に記載されたもの、その他組合運営上秘密を保持すべき文書は、施錠できる場所に保管して秘密を保持しなければならない。

2 前項に該当する文書の閲覧及び複写は、本法人の理事長又は理事長から特別な許可を得た者、及び個人情報が記載された本人に限定する。

### 第5条（文書の電子データ化）

組合文書は、紙文書に代えて電子データとして保管することができる。ただし、電子データで保管するに際しては、保管中に電子データの改変、消失等が起きないように記録媒体及び方式を採用するものとする。

2 電子データとして保管された組合文書のうち、秘密を保持すべき文書（電子データ）については、秘密保持のために必要かつ十分な措置を講じるものとする。

3 秘密を保持すべき電子データ化文書の閲覧及び複製については、第4条の規定を準用する。

### 第6条（文書の整理）

組合文書は定期的に整理し、第3条に規定する保管期間を経過した組合文書は廃棄処分し、その旨を目録に記載する。ただし、廃棄時点で更に保管を要すると認められる文書は、追加の保管期間を指定して引き続き保管することができる。

2 組合文書の廃棄にあたり、秘密を保持すべき文書は、秘密保持のため万全の措置を講じた上で廃棄しなければならない。

3 前二項は、電子データ化した文書についても同様とする。

### 第7条（適用除外）

本細則が施行される前に廃棄された文書については、本細則の規定の適用を除外する。

## 附 則

### 第1条（本細則の発効）

本細則は、本法人の設立の日から効力を発する。

### 第2条（組合文書の保管に関する細則の廃止）

組合文書の保管に関する細則（平成22年6月1日施行）は、廃止する。

別表 1

## 組合文書の保管期間

文書の種類	保管期間（原則）	保管方法
管理規約類（原本）	永久保管	原本で保管
総会議案書及び議事録	永久保管	原本で保管
理事会資料及び議事録	永久保管	原本で保管
修繕関係書類（重要なもの）	永久保管	原本で保管
同上（重要性の低いもの）	作成した年度の年度末から 10 年	原本で保管
設備等の点検報告書	作成した年度の年度末から 10 年	原本で保管
会計関係書類（帳簿類）	永久保管	原本で保管
同上（収支報告書）	作成した年度の年度末から 10 年	原本で保管
同上（伝票・領収書）	作成した年度の年度末から 10 年	原本で保管
備品台帳	永久保管	原本で保管
各部会、専門委員会作成文書	作成した年度末から 3 年	電子データ可
組合員名簿、居住者名簿	次回の名簿更新まで	原本で保管 施錠、禁コピー
組合への届出書類（転出届等）	受領から 3 年	同上
組合（理事長名）発信文書	用件完了から 3 年	
組合通達・ポスター類	作成した年度末から 1 年	電子データ可
広報紙「管理組合ニュース」	作成した年度末から 10 年	電子データ可
契約書類	全ての契約条項（保証条項を含む） の有効期間の終了後 3 年	原本で保管

## 新松戸サンライトパストラル式番街 各棟管理組合共通管理規約

第1条 (目的) 第2条 (定義) 第3条 (規約等の遵守) 第4条 (対象物件) 第5条 (共用部分) 第6条 (単独処分及び分割請求の禁止) 第7条 (各棟の管理) 第8条 (専有部分の範囲) 第9条 (特定の附属物) 第10条 (専有部分等の管理) 第11条 (専用使用部分の管理) 第12条 (管理者による管理) 第13条 (専有部分及び共用部分の用法) 第14条 (特定箇所の専用使用) 第15条 (修繕等協力義務)	第16条 (ペットの飼育禁止等) 第17条 (第三者の占有使用) 第18条 (事前承諾を要する事項) 第19条 (管理組合の構成等) 第20条 (管理の委託) 第21条 (棟別の事項) 第22条 (棟総会) 第23条 (修繕積立金の棟別使用) 第24条 (棟別会計) 第25条 (建替え等) 第26条 (建替え決議要件) 第27条 (規約の準用) 第28条 (細則類) 附 則
---	---

### 第1条 (目的)

本各棟管理組合共通管理規約（以下「本規約」という）は、新松戸サンライトパストラル式番街団地（以下「本団地」という。）に属するA, B, C, D各棟の管理組合において、共通して適用すべき規則等を定めることにより、良好な住環境を確保し、区分所有者の共同の利益を維持及び増進させるために、全棟にわたって統一的な管理を行うことを目的とする。

### 第2条 (定義)

本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ以下に定めるところによる。

- 一 区分所有者 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2項の区分所有者をいう。
- 二 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者（貸借により使用する者を含む）をいう。
- 三 同居者 本団地において区分所有者又は占有者と同居する者をいう。
- 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項の共用部分及び同法第67条第1項の団地共用部分をいう。
- 六 専用使用部分 共用部分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部分をいう。
- 七 各棟管理組合 本団地内A, B, C, D各棟別の管理組合をいう。
- 八 全棟団地管理規約 新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人（以下「本法人」という。）の管理規約をいう。
- 九 共通使用細則 本団地全体に適用される共通の使用細則をいう。
- 十 管理者 本規約第20条の定めにより管理者となる本法人をいう。
- 十一 住宅情報管理盤 専有部分に設置される管理組合が設置したインターホン設備、管理センターの館内一斉放送を受信する放送用スピーカー、その他警報設備が集合したもの
- 十二 特定の附属物 各専有部分の所有者が占有する共用部分及び専用庭に設置した特定の附属物

### 第3条 (規約等の遵守)

本団地内の区分所有者は、各棟を適正に管理し円滑な共同生活を営むため、本規約及び全棟団地管理規約並びに共通使用細則等の本団地内の規則類を遵守し、建物及び施設の適正な保全及び良好な住環境の確保し、区分所有者相互の理解と信頼の増進に努めなければならない。

2 区分所有者は、占有者及び同居者に対しても、本規約、全棟団地管理規約及び共通使用細則等に定める事項を遵守させなければならない。

3 区分所有者、占有者及び同居人が本規約、全棟共通管理規約及び共通使用細則等に違反し、建物等の維持管理及び区分所有者の共同生活に支障を来す行為を行った場合又は行うおそれのある場合には、管理者は区分所有法等の定めに従った措置を講ずることができる。

4 管理者の配布又は掲示する文書類（過去に配られた物も含む）に記載された遵守事項についても前三項に準ずるものとする。

#### 第4条（対象物件）

各棟管理組合の管理対象物件は、それぞれ別表1に示す各棟とする。

2 前項のほか、別表1に示す各棟に附属する設備についても管理の対象とする。

#### 第5条（共用部分）

各棟に専属する次の各号に示す共用部分は、その共用部分が属する棟の区分所有者全員の共有に属するものとし、各共有者の持分は、その棟の専有部分の総床面積に対して各々が所有する専有部分の床面積の割合による。（全棟共通管理規約の別表1参照）

一 界壁、外壁、耐震壁、構造柱、梁、床・天井スラブ、屋上、基礎部分その他建物の構造的部分

二 階段、エレベーターホール、玄関ホール、廊下、屋根、エレベーター室、エレベーター機械室、水槽室、共同便所、バルコニー、庇、メーターボックス、パイプスペース、エアダクト、専用庭に通じる階段、落下物防護庇、その他専用部分に属さない建物の部分

三 電気設備、給水設備、排水設備、ガス設備、電話配管設備で他の管理組合が管理する設備に属さない部分

四 消火設備、非常用コンセント設備、避雷設備、テレビジョン共同視聴設備、強制排気設備、カメラ付き集合玄関機ユニット、共同灯（階段灯）、エレベーター設備、エレベーターインターホン設備、エレベーター及び建物内の防犯カメラ設備、各種配管及び配線、集合郵便受箱、掲示板、エレベーターホール前のガラス扉、足洗場、専用庭外柵その他専有部分に属さない附属施設

五 玄関扉（ドアノブ、ドアガード、ドアクローザー等付属物含む）、窓枠、窓ガラス、火災感知器、中継器、集合住宅用インターホン設備、住宅情報管理盤（個人負担で追加したオプション機器部分を除く）、その他規約原本から規約の改正により専有部分から共用部分とされた部分

#### 第6条（単独処分及び分割請求の禁止）

区分所有者は、自己の持つ共有持分について専有部分と分離して第三者に譲渡、賃貸、その他権利の移転又は設定をしてはならない。

2 区分所有者は、共用部分の分割請求をすることはできない。

#### 第7条（各棟の管理）

区分所有者は、本団地内各棟の保安、保全、保守、点検、運転、調整、手入れ、清掃、塵芥処理、消毒、取替、修繕、その他必要な行為（以下「管理」という。）を行い、本団地の価値及び機能の維持を図らなければならない。

#### 第8条（専有部分の範囲）

区分所有者の専有部分は、住戸番号を付した棟毎の各住戸をいう。その範囲は、壁については内側の仕上げ材又は上塗部分まで、床については床スラブの表面まで、天井については天井スラブの表面までとする。

2 玄関扉の錠及び内部塗装部分。

3 内装材、その他専有区域内の取付済み建具。

4 壁面又は床面内の専有区画行きの配管・配線。

5 その他専有部分の扱い等については、別に定める共通使用細則等によるものとする。

#### 第8条の2（専有部分の範囲から除外するもの）

専有部分の耐震壁、構造柱、梁及び梁の耐火被覆材

2 窓枠および窓ガラス

- 3 専用区域内に設置してある、火災感知器及び中継器
- 4 住宅情報管理盤（個人負担で追加したオプション機器部分を除く）

#### 第9条（特定の附属物）

次の各号に定めるものは、各棟における特定の附属物とする。

- 一 専有部分に直接するパイプスペース内に設置したバランス型暖房給湯設備
- 二 専有部分の玄関前ホール天井に設置した電灯及び専有部分から電灯までの配線
- 三 専有部分の玄関外壁に設置したカメラ付玄関子機及び専有部分からカメラ付玄関子機までの配線
- 四 専有部分に直接するメーターボックス内の検針メーターから専有区画までの電気、ガス、水道の配線又は配管
- 五 専有部分の玄関前ホール天井に設置した給気設備及び専有部分から吸気口までの配管
- 六 専有部分の南側外壁及びバルコニー手摺に設置した物干金物
- 七 各棟1階の専有部分に接面している専用庭に設置した散水施設及び植木（ただし、各棟2階以上の専有部分を除く）

#### 第10条（専有部分等の管理）

専有部分及び前条に定める特定の附属物については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

2 前項にかかわらず、管理者において管理することが適当と認める場合は、区分所有者にその旨を通知し、管理者によって管理できるものとする。

#### 第11条（専用使用部分の管理）

第14条に定める特定箇所及び集合郵便受箱は専用使用部分とし、その専用使用部分の排他的使用を認められた区分所有者が、自己の責任と負担において管理する。

2 前項にかかわらず、管理者において管理することが適当と認める場合は、区分所有者にその旨を通知し、管理者によって管理できるものとする。

3 第1項の管理を行うに当たり、区分所有者は当該専用使用部分が属する建物又は土地の外観及び形状を変更してはならない。

#### 第12条（管理者による管理）

共用部分のうち専用使用部分以外の部分については、第19条第2項及び第3項に定める管理者が区分所有者全員の責任と負担において管理する。

2 第10条第2項及び第11条第2項により、管理者が管理する部分については、別に定める。

#### 第13条（専有部分及び共用部分の用法）

区分所有者、占有者又は同居者は、その専有部分をもっぱら居住の用に供するために使用し、他の用途に供してはならない。また、共用部分はその用法に従って使用しなければならない。

2 もっぱら居住の用に供する場合であっても、次の各号のいずれかに該当する方法で専有部分を使用してはならない。

- 一 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。
- 二 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別区域外国人滞在施設経営事業。
- 三 不特定多数人が短期間の滞在又は居住のために使用する形態（いわゆる民泊、シェアハウスを含む）等、安全性及び他の区分所有者及び占有者の良好な住環境へ悪影響を及ぼすおそれのある用途。

3 前2項に違反する用途で使用すること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。

4 管理者は、専有部分の使用状態が前二項に違反している合理的な疑いのある場合は、管理者の理事会の決議により、その専有部分に立入り検証することができる。この場合において、区分所有者又は占有者はこれを拒否することはできない。

5 共用部分に設置した情報通信施設については、その管理業務を受託し又は請け負った者に貸与するこ

とができる。

#### 第14条（特定箇所の専用使用）

専有部分に附属している玄関扉、窓枠、窓ガラス、バルコニーは、その専有部分の区分所有者が無償で専用使用することができる。

2 専有部分に直接しているパイプスペースの一部は、その専有部分の区分所有者が、バランス型暖房給湯設備設置のために、無償で専用使用することができる。

3 1階の専有部分に接面している専用庭は、その専有部分の区分所有者が、有償で専用使用することができ、所定の使用料を支払わなければならない。

4 区分所有者は、前三項の専用使用権を専有部分と分離して処分することができない。

5 区分所有者は、専用使用部分に構造物を築造してはならない。

#### 第15条（修繕等協力義務）

区分所有者及び占有者は、管理者又は工事関係者が電気、ガス、水道、排水、その他の箇所の点検、修理、清掃又は更新（以下「修繕等」という。）を行うために必要な範囲において、その専有部分及び専用使用部分への立入り、並びに造作等の移動、一時的取り外し等の要請があった場合、それを承諾し、正当な理由がない限り拒否しないものとする。

2 区分所有者又は占有者が長期にわたって本団地を不在にするときは、管理者が必要な時期に前項の修繕等を実施できるよう、十分な配慮をしなければならない。

3 区分所有者又は占有者は、第1項の修繕等に協力しないことにより管理者、他の区分所有者又は占有者に損害を与えたときは、その損害を賠償する責めを負うものとする。

4 区分所有者又は占有者は、第5条第五号の部分の破損等を発見した場合には、速やかに管理者へ通知しなければならない。

#### 第16条（ペットの飼育禁止等）

区分所有者、占有者及び同居者は、専有部分及び専用使用部分におけるペットの飼育に関し、別に定める共通使用細則第2章（ペットの飼育）の規定を遵守しなければならない。ただし、身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬）を要する区分所有者、占有者及び同居者は、別途定める申請書に必要書類を添付して管理者に提出した場合には、身体障害者補助犬を飼育することができる。

#### 第17条（第三者の占有使用）

区分所有者がその専有部分を第三者に占有使用させる場合には、区分所有者は占有者に対し、本規約、全棟団地管理規約、その他本団地内で定める規則類を遵守させなければならない。

2 占有者は、専有部分の使用開始時に、本規約その他本団地内で定める規則類を遵守する旨の所定の誓約書を管理者に提出しなければならない。

3 区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合には、借主、占有者及び同居者が次の各号に掲げる者に該当しない事実を確認し、いずれにも該当しない旨の当該第三者による誓約書を管理者へ提出しなければならない。

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言う。以下同じ。）及び過去5年以内に暴力団員であった者

二 前号に限らず、テロ、その他の犯罪行為等を画策するいわゆる反社会的組織に属する者

4 借主、占有者又は同居人が前項各号に掲げる者であることが判明した場合、及び貸与後に当該組織に加入した場合には、区分所有者は速やかに貸借契約を解約しなければならない。

5 区分所有者が前項の解約権を行使しない場合、管理者は、区分所有者に代理して解約権を行使することができ、それに要した費用は区分所有者に請求できるものとする。

#### 第18条（事前承諾を要する事項）

区分所有者及び占有者は、次の各号の行為をしようとするときは、事前に管理者に申し出てその承諾を得なければならない。

一 金庫、ピアノ等の重量物の搬入

- 二 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更等
- 三 掲示板、標識等の設置、ポスターの貼付等
- 四 専有部分の改装

2 管理者が前項の承諾をする場合に、前項の行為から共同の利益を保全する必要があると認めるときは、行為の申出のあった区分所有者又は占有者に対し、保全に要する相当の費用を徴収することができる。

#### 第19条（管理組合の構成等）

各棟管理組合は、A、B、C、Dの各棟別に、それぞれの区分所有者全員で構成する。

2 各棟管理組合は、第1条の目的を遂行するため管理者を選任し、特に必要が生じた場合を除き、その他の役員は選任しないものとする。

3 前項の管理者は、本法人とする。

#### 第20条（管理の委託）

前条第3項に定める管理者には、本規約で定める管理者としての業務のほか、次の各号に掲げる業務を委託する。

- 一 全棟団地管理規約第42条第1号から第11号の業務のうち各棟管理組合が行うべき業務
- 二 その他各棟管理組合が必要とする業務

#### 第21条（棟別の事項）

各棟管理組合は、A、B、C、D各棟の管理組合にのみ適用される事項を定める場合には、本規約の別紙として定めることができ、本規約と一体として管理するものとする。

2 前項の事項は、その棟の区分所有者の総会（以下「棟総会」という）の決議により決定する。

#### 第22条（棟総会）

棟総会の招集、出席資格、決議、議事録等に関しては、全棟団地管理規約第5章第5節（総会）の規定を準用する。

2 棟総会は、本法人の総会と併せて行うことができる。

#### 第23条（修繕積立金の棟別使用）

各棟の管理組合は、管理者である本法人がまとめて管理する修繕積立金のうち、次の各号全ての条件を満たす場合に限り、各棟管理組合の棟総会の決議によってその積立金を使用することができる。

一 当該管理組合のみで管理する事項に使用するものであること

二 本法人の修繕積立金合計額の1.25%に相当する額以内であること、ただし、年間400万円を超えることはできない

三 使用した年度の翌年度末までに、当該区分所有者の負担により補てんを約する書面を、当該全区分所有者の5分の4以上が管理者宛に提出すること

四 過去3年以内に修繕積立金の棟別使用をしたことが無く、かつ次項の免除がなされた場合を除き、過去の使用分につき全額補てんされていること

2 前項第3号の書面が提出された場合であっても、本法人の総会において、他の各棟の全区分所有者の4分の3以上の同意が得られた場合には、その補てんを免除することができる。

#### 第24条（棟別会計）

前条により修繕積立金の棟別使用を行う場合は、第19条第2項にかかわらず、その棟の管理組合における会計責任者を選任し、前条により棟別使用する修繕積立金について棟別の会計を行うことができる。

2 前項の会計責任者の選任、修繕積立金の管理方法等は、棟総会の決議によるものとする。

#### 第25条（建替え等）

建物の建替えを行う場合は、建替えに係る全ての管理組合の総会の決議を経なければならない。

2 建物の建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩しを行う場合も、前項と同様とする。

3 その他建替えに関する事項は、区分所有法及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年6月19日法律第78号）」並びにマンション標準管理規約（国土交通省作成）の規定を準用する。

#### 第26条（建替え決議要件）

建替え決議に関しては、第27条において準用する全棟団地管理規約の第35条にかかわらず、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で決する。

#### 第27条（規約の準用）

本規約に定めのない事項は全棟団地管理規約を準用する。この場合、同規約に「団地建物所有者」とあるのは「区分所有者」と、「本法人」又は「理事長」とあるのは「管理者」と読み替えるものとする。

#### 第28条（細則類）

本団地において統一的な規則類として定められた共通使用細則その他の規則類は、本管理組合の規則類とみなす。

2 前項の規則類において、「団地建物所有者」とあるのは「区分所有者」と、「本法人」又は「理事長」とあるのは「管理者」と読み替えるものとする。

#### 附 則

##### 第1条（本規約の発効）

本規約は、本法人の設立の日から効力を発する。

#### 別表1

A棟	所在 千葉県松戸市新松戸六丁目69番地 構造 鉄骨鉄筋コンクリートプレキャスト造 階数 地上11階（一部10階） 塔屋2階 延面積 9,583.66 m <sup>2</sup>
B棟	所在 千葉県松市新松戸六丁目69番地 構造 鉄骨鉄筋コンクリートプレキャスト造 階数 地上11階 塔屋2階 延面積 9,927.82 m <sup>2</sup>
C棟	所在 千葉県松市新松戸六丁目70番地 構造 鉄骨鉄筋コンクリートプレキャスト造 階数 地上10階 塔屋2階 延面積 12,574.40 m <sup>2</sup>
D棟	所在 千葉県松市新松戸六丁目70番地 構造 鉄骨鉄筋コンクリートプレキャスト造 階数 地上11階 塔屋1階 延面積 13,122.33 m <sup>2</sup>

## 新松戸サンライトパストラル式番街 2棟団地管理組合共通管理規約

第1条 (目的)	第11条 (管理の委託)
第2条 (定義)	第12条 (駐車場の使用等)
第3条 (規約類の遵守)	第13条 (団地別の事項)
第4条 (対象物件及び管理)	第14条 (2棟団地総会)
第5条 (共用部分)	第15条 (建替え等)
第6条 (土地の共有)	第16条 (建替え等決議要件)
第7条 (共有持分の単独処分を禁止)	第17条 (規約の準用)
第8条 (土地の相互利用等)	第18条 (細則類)
第9条 (土地及び共用部分等の第三者使用)	附 則
第10条 (管理組合の構成等)	

### 第1条 (目的)

本2棟団地共通管理規約(以下「本規約」という)は、新松戸サンライトパストラル式番街団地(以下「全棟団地」という)に属するA B棟、C D棟の各2棟団地管理組合において、共通して適用すべき規則等を定めることにより、良好な住環境を確保して団地建物所有者の共同の利益を維持及び増進させるため、統一的な規則類の管理を行うことを目的とする。

### 第2条 (定義)

本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ以下に定めるところによる。

- 一 団地建物所有者 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項の区分所有者をいう。
- 二 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者(専用部分の貸与を受けて使用する者を含む。)をいう。
- 三 同居者 各2棟団地において団地建物所有者又は占有者と同居する者をいう。
- 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項の共用部分及び区分所有法第6条第1項の団地共用部分をいう。
- 六 専用使用部分 共用部分について特定の団地建物所有者が排他的に使用できる箇所をいう。
- 七 2棟団地 新松戸サンライトパストラル式番街のA B棟からなる団地(以下「A B棟団地」という。)及びC D棟からなる団地(以下「C D棟団地」という。)をいう。
- 八 全棟団地管理規約 新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人(以下「本法人」という)の管理規約をいう。
- 九 共通使用細則 全棟団地全体に共通の使用細則をいう。

### 第3条 (規約類の遵守)

各2棟団地における団地建物所有者は、円滑な共同生活を営むため、本規約、全棟団地管理規約及び共通使用細則等の規則類を遵守し、相互の理解と信頼に努めるものとする。

2 団地建物所有者は、同居者及び占有者に対しても、本規約、全棟団地管理規約及び共通使用細則等の規則類に定める事項を遵守させなければならない。

3 団地建物所有者、占有者及び同居人が本規約、全棟共通管理規約及び共通使用細則等に違反し、本団地の住環境の維持及び団地建物所有者の共同生活に支障を来す行為を行った場合又は行うおそれのある場合には、管理者は区分所有法等の定めに従った措置を講ずることができる。

4 管理者の配布又は掲示する文書類(過去に配られた物も含む)に記載された遵守事項についても前三項に準ずるものとする。

### 第4条 (対象物件及び管理)

各2棟団地管理組合の管理対象物件は次の各号の通りとする。

- 一 別表1の各土地
  - 二 前号の他、別表1に示す各土地の定着物、埋設物、附属の建物及び附属の建物に附属する設備
- 2 前項の物件は、第10条第2項及び第3項に定める管理者が管理する。

#### 第5条（共用部分）

別表1の各2棟団地敷地内の各棟に専属しない共用部分は、当該土地の共有者全員の共有に属するものとし、各共有者の持分は、当該土地上の全戸の専有部分の総床面積に対して、各々が所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の共用部分は、団地ごとに別表2の通りとする。

#### 第6条（土地の共有）

第4条に定める土地は、各2棟団地の団地建物所有者全員の共有に属するものとし、各共有者の持分は、当該土地上の全戸の専有部分の総床面積に対して、各々が所有する専有部分の床面積の割合による。

#### 第7条（共有持分の単独処分禁止）

団地建物所有者は、自己の持つ共有持分について専有部分と分離して第三者に譲渡、賃貸、その他権利の移転又は設定をしてはならない。

- 2 団地建物所有者は、共用部分の分割請求をすることはできない。

#### 第8条（土地の相互利用等）

全棟団地の団地建物所有者で共有する対象物件その他附属施設等を維持、管理、使用するため、別表1のA B棟団地の共有者はC D棟団地の共有者へ、C D棟団地の共有者はA B棟団地の共有者へ、各々が共有する土地その他共有物の利用を承諾する。ただし、専用使用部分についてはその限りでない。

2 前項にかかわらず、駐車場の使用については、共通使用細則第5章（駐車場の使用）の定めるところによる。

#### 第9条（土地及び共用部分等の第三者使用）

別表1の各団地の団地建物所有者がそれぞれ共有する電気室の一部は、東京電力パワーグリッド株式会社へ無償で貸与する。

#### 第10条（管理組合の構成等）

2棟団地管理組合は、A B棟団地及びC D棟団地ごとに、それぞれの団地建物所有者全員で構成する。

2 団地建物所有者は、第1条の目的を遂行するため、管理者を選任し、特に必要が生じた場合を除き、その他の役員は選任しないものとする。

- 3 前項の管理者は、本法人とする。

#### 第11条（管理の委託）

前条の管理者には、本規約で定める管理者としての業務のほか、次の各号に掲げる業務を委託する。

- 一 全棟団地管理規約第4条第1号から第11号のうち各2棟団地管理組合が行うべき業務
- 二 その他管理組合が必要とする業務。

#### 第12条（駐車場の使用等）

各2棟団地内の自動車駐車場の使用は、共通使用細則第5章（駐車場の利用）の定めによるものとする。

2 自動車駐車場を使用する者は、共通使用細則第5章及び賃貸借契約を遵守し、定められた使用料を納付しなければならない。

#### 第13条（団地別の事項）

各2棟団地管理組合にのみ適用される事項を定める場合には、本規約の別紙として定め、本規約と一体として管理するものとする。

- 2 前項の事項は、第14条に定める各2棟団地の団地建物所有者の総会（以下「2棟団地総会」という）

の議決により決定する。

#### 第14条（2棟団地総会）

各2棟団地管理組合は、第13条に定める事項、第15条及び第16条に定める建替え、その他各2棟団地固有の事項について決議を要する場合、それぞれ2棟団地総会を行うことができる。

2 2棟団地総会の招集、出席資格、決議、議事録等に関しては、全棟団地管理規約第5章第5節（総会）の規定を準用する。

#### 第15条（建替え等）

団地内建物の建替え又は一括建替え並びに敷地売却を行う場合は、2棟団地管理組合のみならず、建替え又は敷地売却に係る全ての管理組合の総会の決議を経なければならない。

2 建物の建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩しを行う場合も、前項と同様とする。

3 その他、建替え等に関する事項は、区分所有法及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年6月19日法律第78号）」並びにマンション標準管理規約（国土交通省作成）の規定を準用する。

#### 第16条（建替え等決議要件）

建替え等決議に関しては、第17条において準用する全棟団地管理規約第35条にかかわらず、次の各号に示す通りとする。

一 団地内一括建替え 団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の一括建替え決議、及び当該団地内建物毎に、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であつて区分所有法第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有する者の一括建替え賛成の決議

二 団地内の1棟のみの建替え 団地建物所有者の議決権の4分の3以上の承認の決議、及び当該棟の区分所有者による建替え決議又はその区分所有者の全員の同意

#### 第17条（規約の準用）

本規約に定めのない事項については、全棟団地管理規約を準用する。この場合、同規約において「本法人」又は「理事長」とあるのは「管理者」と読み替えるものとする。

#### 第18条（細則類）

全棟団地において統一的な規則類として定められた共通使用細則その他の規則類は、各2棟団地管理組合の規則類とみなす。この場合、規則類において「本法人」又は「理事長」とあるのは「管理者」と読み替えるものとする。

#### 附 則

##### 第1条（本規約の発効）

本規約は、本法人の設立の日から効力を発する。

#### 別表1（対象物件）

AB棟団地
所 在 千葉県松戸市新松戸六丁目69番地
地 目 宅地
地 積 10,902.09 m <sup>2</sup> （実測面積）
CD棟団地
所 在 千葉県松戸市新松戸六丁目70番地
地 目 宅地
地 積 14,148.39 m <sup>2</sup> （実測面積）

#### 別表2（共用部分）

#### A B棟団地

- 一 電気室、あずまや、自転車置場、ゴミ集積所
- 二 電気引込地点から電気室までの配管及び電気室から外灯までの電気配管・配線、外灯
- 三 屋外給水本管、散水栓、洗車施設、庭園内の井戸、その他屋外給水施設（ただし、給水本管から分岐して各棟へ引込まれる配管を除く）
- 四 各棟に附属する汚水最終柵から松戸市所有の汚水本管までの汚水排水施設、各棟に附属する雨水最終柵から松戸市所有の雨水本管までの雨水排水施設、駐車場の雨水排水施設、雨水、湧水の排水施設
- 五 屋外警報伝達配管・配線（ただし、本件土地から松戸市道敷下を横断し、管理センターまでの配線を含む）、防犯カメラ装置
- 六 屋外電話配管（ただし、本管から分岐して各棟へ引込まれる配管を除く）
- 七 各種遊戯施設
- 八 自動車駐車場、洗車場、車止、敷地外柵、ベンチ、カーブミラー、ポール時計、注意札、標識、その他便益施設
- 九 舗装、擁壁、U字溝、L字溝
- 十 芝生、植木（ただし、専用庭の植木を除く）

#### C D棟団地

- 一 電気室（ただし、同電気室に設置した自家用受変電設備はC棟に専属する）、あずまや、自転車置場、ゴミ集積所
- 二 電気引込地点から電気室までの配管及び電気室から外灯までの電気配管・配線、外灯
- 三 屋外給水本管（ただし、本件土地から松戸市道敷下を横断し、集会所地下ポンプ室までの配管を含み、本管から分岐して各棟へ引込まれる配管を除く）
- 四 各棟に附属する汚水最終柵から松戸市所有の汚水本管までの汚水排水施設、各棟に附属する雨水最終柵から松戸市所有の雨水本管までの雨水排水施設、駐車場の雨水排水施設、雨水、湧水の排水施設
- 五 屋外警報伝達配管・配線、防犯カメラ装置
- 六 屋外電話配管（ただし、本管から分岐して各棟へ引込まれる配管を除く）
- 七 散水栓、洗車施設、庭園内の井戸、その他屋外給水施設
- 八 各種遊戯施設
- 九 自動車駐車場、洗車場、車止、敷地外柵、ベンチ、カーブミラー、ポール時計、注意札、標識、その他便益施設
- 十 舗装、擁壁、U字溝、L字溝
- 十一 芝生、植木（ただし、専用庭の植木を除く）

## 専用庭使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、新松戸サンライトパストラル式番街全棟団地管理組合法人管理規約（以下「規約」という）第13条（使用上の遵守義務）の規定に基づき、専用庭の管理または使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第2条 この細則は、区分所有者、占有者、同居者、包括承継人及び特定承継人（以下、専用使用権者等という）に対してその効力を有し、この細則に定める事項を遵守しなければならない。

(承認事項)

第3条 専用庭の専用使用権者等は、専用庭の使用にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- 一 専用庭内等に点検修理のため作業員の立ち入る場合があること。
- 二 大規模修繕等の工事において専用庭を使用する場合があること。
- 三 緊急活動及び避難時には専用庭等を避難路として使用する場合があること。

(禁止行為)

第4条 専用庭の専用使用権者等は、専用庭において次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウスその他工作物（地下又は高架の工作物）の設置または築造
- 二 ブランコ、鉄棒、滑り台等の遊具器具および物干し台で基礎の設置を伴うもの
- 三 専用の配線、配管、アマチュア無線アンテナ、B・S・Cアンテナ等、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 コンクリート等の打設を伴う池、水槽等の設置
- 五 他の住戸の眺望、日照、通風に影響を及ぼすおそれのある樹木その他の植物の栽培等
- 六 緊急活動及び避難時の障害となるおそれのある物品の設置又は放置
- 七 散水施設、配線、配管その他共用部分の保存に影響をおよぼすおそれのある作業又は使用
- 八 ごみ、枯葉等の焼却、その他煤煙、臭気を発生させる行為
- 九 危険物の貯蔵及び多量の土砂の搬入、搬出
- 十 その他原状を大幅に変更する行為及び管理組合法人が禁止した行為

(専用庭の適正な管理)

第5条 専用庭の専用使用権者等は、その責任と負担において専用庭の清掃、除草、ごみ処理及びその他の専用庭の通常の使用に伴う管理を行わなければならない。

(原状回復義務等)

第6条 専用庭等の使用により共用部分等を毀損し、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、専用使用権者等がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

2 専用使用権者が第4条、第5条本文及び前項の義務を履行しない場合、または履行しても十分でない場合は、管理組合法人が自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、または第三者をしてこれを講じさせ、その費用を専用使用権者等から徴収することができる。

3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。

4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

5 規約第31条（招集手続）の規定は、前二項の通知に準用する。

(専用庭使用料)

第7条 専用庭の専用使用料（以下「専用庭使用料」という。）は、規約第51条（管理費等の徴収）の規定により納入しなければならない。

2 前項の専用庭使用料の額については、規約別表2に掲げるとおりとし、その使用の期間が1月に満たない場合であっても、一律の額とする。

3 前項の規定にかかわらず、専用庭使用料の額、賦課徴収方法その他の専用庭の管理又は使用に関する事

項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、専用庭の専用使用者は、これに従わなければならない。

（事務の委託）

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（細則外事項）

第9条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定めるところによる。

（細則の改廃）

第10条 この細則の変更及び廃止については、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、行うことができない。

附 則

（専用庭使用細則の発効）

この細則は、令和3年6月1日から効力を発する。