七丁目国領住宅
管理規約集

管理規約
一般使用細則
駐車場使用細則
駐輪場使用細則
集会室使用細則
共用庭使用細則
駐車場使用契約書
組合員変更届
誓約書
一般使用細則に基づく事前届・承認願
建物の区分所有等に関する法律
自治会会則

1999年2月21日　制定
2003年1月26日　一部改正
2011年10月17日　一部改正

七丁目国領住宅管理組合法人

		保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 ２）組合管理部分の修繕 ３）長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 ４）共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 ５）区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 ６）建物の敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営 ７）特別修繕基金及び修繕積立金の運用 ８）官公署、町内会等との渉外業務 ９）風紀、秩序および安全の維持に関する業務 10）防災、防火に関する業務（防火管理者の選任等を含む） 11）広報および連絡業務 12）その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務	守、清掃、消毒及び塵芥処理 ２）組合管理部分の修繕 ３）長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 ４）建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務 ５）設計図書の管理 ６）修繕等の履歴情報の整理及び管理等 ７）共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 ８）区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 ９）敷地及び共用部分等の変更及び運営 10）管理費等及び使用料の収納、保管、保全、運用、支払い等に関する業務 11）官公署、町内会等との渉外業務 12）風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 13）防災に関する業務 14）広報及び連絡業務 15）地域コミュニティにも配慮した居住者間の

		編綴したものを規約原本とする。 ２　規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これ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、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。	たものを規約原本とする。 ２　規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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ことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。 ４　区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。 ５　第２項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 ６　理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
	第２１条の２	（新設）	区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするとき

行為、他の居住者に迷惑・危害等を及ぼす行為が発見された場合、理事会は所轄官署に通報するほか、法令及び管理規約・使用細則等に基づき必要な措置をとることができるものとする。

（画像データ・記録媒体の保管・処分）

第　6　条　画像データは、管理事務室に保管し、警察等に提出するなどの正当な理由がない限り、本マンション外に持ち出してはならない。又第４条但書に定める場合を除いては、複製を作成してはならない。

2　画像データを保存した記録媒体は、役員１名の立会にて処分するものとする。ただし、録画を消去するなど、画像データが外部に漏洩しないよう必要な措置をしてから処分しなければならない。

（保守業務の特例）

第　7　条　機器故障・作動不良等が生じた場合には、速やかに点検業者に通知する。

2　第５条の規定にかかわらず、点検業者はそのエンジニアが録画状態点検等のメンテナンス実施の際に画像データを一部視聴することができるものとする。

（原状回復）

第　8　条　故意又は過失により、防犯カメラ等に障害（損傷、記録障害等）を発生させた場合、加害者の負担により速やかに原状回復を行わなければならない。

（運用解釈）

第　9　条　本細則に定めのない事項または運用解釈に疑義が生じたときは、理事会で協議の上解決を図るものとする。

附　　則

（細則の発効）

第　1　条　本細則は、防犯カメラ設置日から効力を発する。

（細則の改廃）

第　2　条　本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2016.5.28 通常総会	第57条1項	当月分は当月5日までに一括して徴収する。	当月分は当月の管理組合法人の指定する日までに一括して徴収する。
2016.12.17 臨時総会	(別表第2)	2．建物付属設備 エレベーター、テレビ共同視聴アンテナ、避雷針、集合郵便受、電気・ガス・上下水道・電話の配線・配管・ダクト類等の諸設備、給水ポンプ室(階段下)、受水槽、高架水槽、電気室等その他専用部分に属さない建物の付属物。	2．建物付属設備 エレベーター、テレビ共同視聴アンテナ、避雷針、集合郵便受、電気・ガス・上下水道・電話の配線・配管・ダクト類等の諸設備、給水ポンプ室(階段下)、電気室等その他専用部分に属さない建物の付属物。
2017.5.28 通常総会	防犯カメラ運用細則新設	なし。	防犯カメラ運用細則参照。
2018.5.13 通常総会	第12条2～4項追加	なし	2　区分所有者は、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　区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。 4　区分所有者は、前4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。
2019.5.26 通常総会	第67条	本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを	本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴(へんてつ)し

き。

第70条　第48条第2項（第66条において準用する場合を含む。）の規定に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

附　則　抄

（施行期日）

第1条　この法律は、昭和38年4月1日から施行する。

2　第17条及び第24条から第34条まで（第36条においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定は、前項の規定にかかわらず、公布の日から施行する。ただし、昭和38年4月1日前においては、この法律中その他の規定の施行に伴う準備のため必要な範囲内においてのみ、適用があるものとする。

（経過措置）

第2条　この法律施行の際現に存する共用部分が区分所有者のみの所有に属する場合において、第4条第1項の規定に適合しないときは、その共用部分の所有者は、同条第2項の規定により規約でその共用部分の所有者と定められたものとみなす。

2　この法律の施行の際現に存する共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合において、各共有者の持分が第10条の規定に適合しないときは、その持分は、第8条ただし書の規定により規約で定められたものとみなす。

3　この法律の施行の際現に存する共用部分の所有者が第4条第1項の規定の適用により損失を受けたときは、その者は、民法第703条の規定に従い、償金を請求することができる。

附　則（昭和58年5月21日法律第51号）抄

（施行期日）

第1条　この法律は、昭和59年1月1日から施行する。

（建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置の原則）

第2条　第1条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律（以下「新法」という。）の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下「旧法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定に関する経過措置）

第3条　新法第9条の規定は、この法律の施行前に建物の設置又は保存の瑕疵により損害が生じた場合における当該瑕疵については、適用しない。

（共用部分に関する合意等に関する経過措置）

第4条　この法律の施行前に区分所有者が共用部分、新法第21条に規定する場合における当該建物の敷地若しくは附属施設又は規約、臨時総会若しくは旧法第34条第1項の書面の保管者についてした合意又は決定（民法第251条又は第252条の規定によるものを含む。以下この条において同じ。）は、新法の規定により集会の決議で定められたものとみなす。この法律の施行前に新法第65条に規定する場合における当該土地又は附属施設に係る同条の所有者がこれらの物又は規約、臨時総会若しくは旧法第36条において準用する旧法第34条第1項の書面の保管者についてした合意又は決定も、同様とする。

（既存専有部分等に関する経過措置）

第5条　新法第22条から第24条までの規定は、この法律の施行の際現に存する専有部分及びその専有部分に係る敷地の利用権（以下「既存専有部分等」という。）については、この法律の施行の日から起算して5年を超えない範囲内において政令で定める日（昭和63年政令第334号により昭和63年12月22日）から適用する。ただし、次条第1項の指定に係る建物の既存専有部分等については、同項に規定する適用開始日から適用する。

第6条　法務大臣は、専有部分の数、専有部分及び建物の敷地に関する権利の状況等を考慮して、前条本文の政令で定める日前に同条本文に規定する規定を適用する既存専有部分等に係る建物及びこれらの規定の適用を開始すべき日（以下「適用開始日」という。）を指定することができる。

2　法務大臣は、前項の指定をするときは、あらかじめ、その旨を各区分所有者又は管理者若しくは管理組合法人の理事に通知しなければならない。

3　前項の規定による通知を発した日から1月以内に4分の1を超える区分所有者又は4分の1を超える議決権を有する区分所有者が法務省令の定めるところにより理由の申出をしたときは、法務大臣は、第1項の指定をすることができない。

4　第1項の指定は、建物の表示及び適用開始日を告示して行う。

5　適用開始日は、前項の規定による告示の日から1月以上を経過した日でなければならない。

6　法務大臣は、区分所有者の4分の3以上で議決権の4分の3以上を有するものの申出があったときは、第1項の指定をしなければならない。この場合には、第2項及び第3項の規定は、適用しない。

第7条　法務大臣は、前条第4項の規定による告示をする場合において、区分所有者が数人で有する所有権、地上権又は賃借権に基づき建物及びその建物が所在する土地と一体として管理又は使用をしている土地があるときは、その土地の表示を併せて告示しなければならない。

2　前項の規定により告示された土地は、適用開始日に新法第5条第1項の規定による規約で建物の敷地と定められたものとみなす。

3　前条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による告示について準用する。

第8条　附則第6条第1項の指定に係る建物以外の建物の既存専有部分等は、附則第5条本文の政令で定める日に、新法第22条第1項ただし書の規定により規約で分割して処分することができることと定められたものとみなす。

（規約に関する経過措置）

第9条　この法律の施行の際現に効力を有する規約は、新法第31条又は新法第66条において準用する新法第31条第1項及び新法第44条の規定により定められたものとみなす。

2　前項の規約で定められた事項で新法に抵触するものは、この法律の施行の日からその効力を失う。

（義務違反者に対する措置に関する経過措置）

第10条　この法律の施行前に区分所有者がした旧法第5条第1項に規定する行為に対する措置については、なお従前の例による。

（建物の一部滅失に関する経過措置）

第11条　新法第61条第5項及び第62条の規定は、この法律の施行前に旧法第35条第4項本文の規定による請求があった建物については、適用しない。

維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

2 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、第58条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。

3 第1項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

第5節　復旧及び建替え

（建物の一部が滅失した場合の復旧等）

第61条　建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第3項又は次条第1項の決議があったときは、この限りでない。

2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第14条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。

3 第1項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

4 第3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

5 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載しなければならない。

7 第5項の決議があったときは、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）以外の区分所有者は、決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

8 第6項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から6月以内に同項又は次条第1項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

9 第2項及び前2項の場合には、裁判所は、償還又は買取りの請求を受けた区分所有者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

（建替え決議）

第62条　老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、敷地に新たに主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要

二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額

三 前号に規定する費用の分担に関する事項

四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 前項第3号及び第4号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4 前条第5項の規定は、建替え決議をした集会の議事録に準用する。

（区分所有権等の売渡し請求等）

第63条　建替え決議があったときは、賛成した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2 前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。

3 前項の期間内に回答しなかった第1項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があった後にその区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む）の敷地利用権についても、同様とする。

5 前項の規定による請求があった場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に著しい影響を及ぼさないものと認めるべき相当な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

6 建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第4項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかったことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

7 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなった日から6月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から6月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から6月又はその理由がなくなった日から2年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

（建替えに関する合意）

第64条　建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

第38条　各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める割合による。

（議事）

第39条　集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。

（議決権行使者の指定）

第40条　専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。

（議長）

第41条　集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

（議事録）

第42条　集会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印しなければならない。

3 第33条の規定は、議事録に準用する。

（事務の報告）

第43条　管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

（占有者の意見陳述権）

第44条　区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第35条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

（書面決議）

第45条　この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面による合意があったときは、集会の決議があったものとみなす。

2 第33条の規定は、前項の書面に準用する。

（規約及び集会の決議の効力）

第46条　規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6節　管理組合法人

（成立等）

第47条　第3条に規定する団体で区分所有者の数が30人以上であるものは、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

2 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。

3 この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める。

4 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。

5 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。

6 管理組合法人は、区分所有者を代理して、第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額を請求し、受領することができる。

7 民法第43条、第44条、第50条及び第51条の規定は管理組合法人に、商業登記法（大正11年法律第71号）第127条第2項の規定は存立中の管理組合法人に準用する。

8 第4節及び第33条第1項ただし書（第42条第3項及び第45条第2項において準用する場合を含む。）の規定は、管理組合法人には適用しない。

9 管理組合法人について、第34条第1項本文（第42条第3項及び第45条第2項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定を適用する場合には第33条第1項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と第34条第1項から第3項まで及び第5項、第35条第3項、第41条並びに第43条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

10 管理組合法人は、法人税法（昭和40年法律第34号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第2条第6号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第37条の規定を適用する場合には同条第3項及び第4項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（管理組合法人を除く。）」と、同法第66条の規定を適用する場合には同条第1項及び第2項中「普通法人」とあるのは「普通法人（管理組合法人を含む。）」と、同条第3項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（管理組合法人を除く。）」とする。

11 管理組合法人は、消費税法（昭和63年法律第108号）その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第3に掲げる法人とみなす。

（名称）

第48条　管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。

2 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

（理事）

第49条　管理組合法人には、理事を置かなければならない。

2 理事は、管理組合法人を代表する。

3 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。

4 前項の規定は、規約若しくは集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない。

5 理事の任期は、2年とする。ただし、規約で3年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。

（共用部分の使用）
第13条　各共有者は，共用部分をその用方に従って使用することができる。
（共用部分の持分の割合）
第14条　各共有者の持分は，その有する専有部分の床面積の割合による。
2 前項の場合において，一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは，その一部共用部分の床面積は，これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して，それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。
3 前2項の床面積は，壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。
4 前3項の規定は，規約で別段の定めをすることを妨げない。
（共用部分の持分の処分）
第15条　共有者の持分は，その有する専有部分の処分に従う。
2 共有者は，この法律に別段の定めがある場合を除いて，その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。
（一部共用部分の管理）
第16条　一部共用部分の管理のうち，区分所有者全員の利害に関係するもの又は第31条第2項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で，その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。
（共用部分の変更）
第17条　共用部分の変更（改良を目的とし，かつ，著しく多額の費用を要しない場合を除く。）は，区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし，この区分所有者の定数は，規約でその過半数まで減ずることができる。
2 前項の場合において，共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは，その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。
（共用部分の管理）
第18条　共用部分の管理に関する事項は，前条の場合を除いて，集会の決議で決する。ただし，保存行為は，各共有者がすることができる。
2 前項の規定は，規約で別段の定めをすることを妨げない。
3 前条第2項の規定は，第1項本文の場合に準用する。
4 共用部分につき損害保険契約をすることは，共用部分の管理に関する事項とみなす。
（共用部分の負担及び利益収取）
第19条　各共有者は，規約に別段の定めがない限りその持分に応じて，共用部分の負担に任じ共用部分から生ずる利益を収取する。
（管理所有者の権限）
第20条　第11条第2項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は，区分所有者全員（一部共用部分については，これを共用すべき区分所有者）のためにその共用部分を管理する義務を負う。
この場合には，それらの区分所有者に対し，相当な管理費用を請求することができる。
2 前項の共用部分の所有者は，第17条第1項に規定する共用部分の変更をすることができない。
（共用部分に関する規定の準用）
第21条　建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には，第17条から第19条までの規定は，その敷地又は附属施設に準用する。

第3節　敷地利用権

（分離処分の禁止）
第22条　敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には，区分所有者は，その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし，規約に別段の定めがあるときは，この限りでない。
2 前項本文の場合において，区分所有者が数個の専有部分を所有するときは，各専有部分に係る敷地利用権の割合は，第14条第1項から第3項までに定める割合による。ただし，規約でこの割合と異なる割合が定められているときは，その割合による。
3 前2項の規定は，建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。
（分離処分の無効の主張の制限）
第23条　前条第1項本文（同条第3項において準用する場合を含む。）の規定に違反する専有部分又は敷地利用権の処分については，その無効を善意の相手方に主張することができない。ただし，不動産登記法（明治32年法律第24号）の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に，その処分がされたときは，この限りでない。
（民法第255条の適用除外）
第24条　第22条第1項本文の場合には，民法第255条（同法第264条において準用する場合を含む。）の規定は，敷地利用権には適用しない。

第4節　管理者

（選任及び解任）
第25条　区分所有者は，規約に別段の定めがない限り集会の決議によって，管理者を選任し，又は解任することができる。
2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは，各区分所有者は，その解任を裁判所に請求することができる。
（権限）
第26条　管理者は，共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し，集会の決議を実行し，並びに規約で定めた行為をする権利を有し，義務を負う。
2 管理者は，その職務に関し，区分所有者を代理する。第19条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領についても，同様とする。
3 管理者の代理権に加えた制限は，善意の第三者に対抗することができない。
4 管理者は，規約又は集会の決議により，その職務（第2項後段に規定する事項を含む。）に関し，区分所有者のために，訴訟

平成　　年　　月　　日

七丁目国領住宅管理組合法人　殿

一般使用細則に基づく事前届・承諾願

七丁目国領住宅管理規約・一般使用細則に基づき、この度下記事項を実施しますので、事前に通知するとともに承諾をお願い致します。

＿＿＿＿号室　　署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

※　□該当事項に✓印、＿＿には必要事項を記入して下さい。

□専有部分の売却／賃貸
　□売　却 ／ □賃　貸
　　予定月　　＿＿年　＿＿月
　　売　却／賃貸先＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（※未定の場合後日連絡して下さい）
　　仲介不動産業者名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（※できるだけ記入して下さい）
　※　必ず事前に管理規約の説明及び規約遵守の誓約を行って下さい。

□重量／大型物品の搬入
　　予定月　＿＿＿年＿＿＿月
　　搬入する物品名（※例：金庫、ピアノ等）
※　搬入の際、養生を十分行い、共用部分に破損がないようご注意下さい。

□住戸部分の改修・修理・営繕工事
　□全面改修
　□部分改修　工事の概略＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
　　（※例：　　取替・壁面張替等）
　次の工事を伴う場合チェックして下さい。
　□電　気　　□ガ　ス　　□給排水
　予定月　　＿＿＿年＿＿＿月
　時　間　　＿＿＿：＿＿＿～＿＿＿：＿＿＿
　※　工事の際、発生する廃棄物は各自責任をもって処理して下さい。
　※　本届のみならず、影響があると思われる近隣（特に上下階、両隣）に対し、事前の挨拶等は励行して下さい。

□長期間不在（10日以上）
　予定月　　＿＿年　＿＿月　＿＿日～　＿＿年　＿＿月　＿＿日
　緊急連絡先　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　℡＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
　※　管理組合は他に漏洩しません。

管理組合使用欄	□諾　／□否	年　　月　　日

平成　　年　　月　　日

七丁目団領住宅管理組合法人
理事長　　殿

（旧組合員）氏名
（新組合員）氏名

組合員変更届

この度、私の所有する　　号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更しますので、管理規約第30条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が平成　　年　　月　　日の分（　　月分）から新組合員の負担とします。

記

1．所有者名義変更年月日　平成　　年　　月　　日

2．新旧区分所有者（組合員）氏名　（旧）

（新）

3．新組合員の入居（予定）日　平成　　年　　月　　日

4．旧組合員の転出先　住所

電話番号

（損害賠償）

第 6 条　乙の故意又は過失により、本駐車場の施設又は他の車両に損害を与えた場合は、直ちに乙の費用をもって原状に回復するものとする。なお、その費用の一切を乙は負担する。

（免責事項）

第 7 条　甲は、天災地変その他第三者の故意又は過失により、乙の車両が損害を受けてもその責を負わない。

2　甲は、車両の盗難及びこれに類する一切の事故について、乙に対して責を負わない。

（期間内解約）

第 8 条　甲は、総会の決議により、契約期間中といえども、乙に対し本契約を解約することができる。

2　乙は、甲に対して１ヶ月の予告をもって、本契約の解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。

（契約解除）

第 9 条　乙が下記の各号の一に該当したときは、甲は無条件にて本契約を解除することができる。

①　使用料を２ヶ月以上支払わない場合

②　その他本契約の各条項に違反した場合

（契約外事項）

第 10 条　本契約に定めがない事項については、甲・乙協議のうえ決定する。

本契約締結の証として本書弐通を作成し、甲・乙署名・押印のうえ、各壱通ずつ保有する

平成　　年　　月　　日

甲　七丁目国領住宅管理組合法人
　　理事長

乙　　号室
　　氏　名

共用庭使用細則

管理規約第 18 条に基づき、南側共用庭の管理ならびに円滑かつ有効な使用を目的として、次の通り使用細則を定める。

（使用者の資格）

第１条　共用庭を使用することができる者（以下「使用者」という）は、対象物件に現に居住する者とする。

一　共用庭は 10 区画に分割する。使用者は、１住戸につき１区画とする。

二　管理組合は、１階の居住者と合意の上、希望者に使用させることができる。

（使用契約）

第２条　使用者は、管理組合と共用庭使用契約書を締結しなければならない。

２　専有住戸を第三者に譲渡をしたときは、共用庭の使用契約は消滅し、使用者の費用負担において、速やかに原状回復しなければならない。

（使用料）

第３条　使用料は、原則無料とする。

２　使用料は、総会の決議により改定することができる。

（使用できる範囲）

第４条　共用庭は、以下に定める用途に使用できるものとする。

一　花壇の設備及びそれに伴う花木、低木の植栽。

二　共用庭の機能及び景観を損なわない範囲で利用すること。

（禁止事項）

第５条　使用者は、南側共用庭に於て以下に定める行為をしてはならない。

一　建物から１m以内の使用（工事用ゴンドラ、足場等の使用スペース）

二　バルコニーの下に物品（鉢、道具類等）を置くこと。
（バルコニー下の共用ガス管と緊急用コックの保全）

三　２階以上の住戸及び隣戸の眺望、日照、通風に影響を与える樹木等の植栽及び施設の設置（鯉のぼり、旗等のポール、支柱の設置を含む）

四　家屋、倉庫、物置、地下室等の工作物の建築、設置。

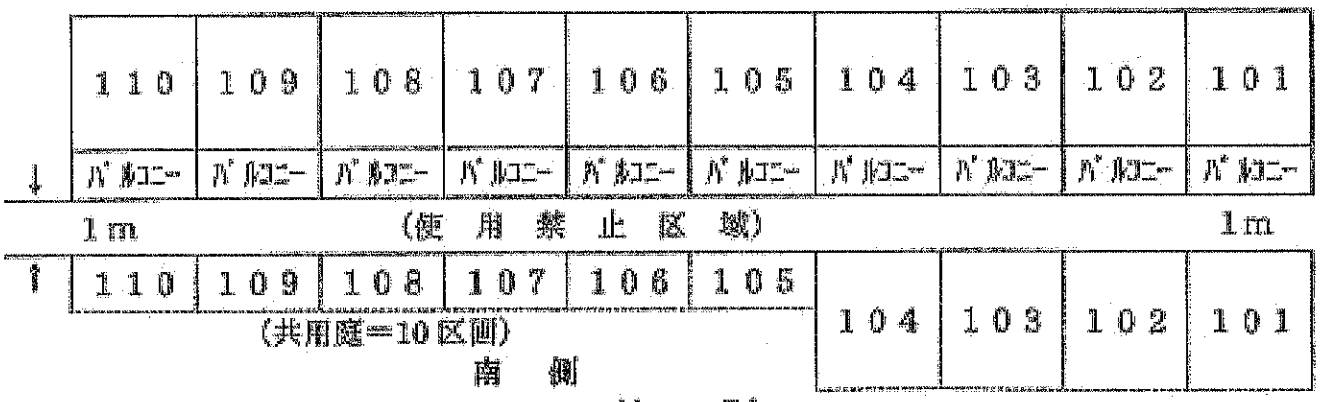
五　コンクリート等の打設を伴う池や水槽等の設置。

六　ゴミ、枯葉等の焼却、焚火、その他の煤煙、臭気を発生させる行為。

七　植栽等に大量の虫を発生させたまま放置すること。

八　臭い、多量の花粉等により近隣に迷惑を及ぼす恐れのある植物の栽培。

九　乱雑に使用し、美観を損ね原状を大幅に変更する行為。



付　則

平成 15 年 1 月 26 日の臨時総会において、共用庭使用細則が承認された。

（届　出）

第 6 条　使用者は、その住戸を第三者へ譲渡した場合、また賃貸等により当該住戸から転出する場合は、ただちに管理組合へ届け出なければならない。

付　　則

（細則の発効）

本使用細則は、平成11年２月21日七丁目国領住宅管理規約とともに成立し、発効する。

平成15年１月26日の臨時総会において、駐輪場使用細則一部改正が承認された。

（遵守事項）

第 9 条　使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

一　管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。

二　使用者は、管理組合へ車輌の種類、登録番号その他管理組合が必要とする事項を届けなければならない。

三　駐車にあたっては区画の中央に正確に駐車し、隣接の車輌の行動に支障のないようにすること。

四　必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の車の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心がけること。

五　車輌には必ず施錠すること。

六　施設の破損または汚損をしたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。また、駐車場内での洗車等では、他の迷惑とならぬよう、水の使用は良識の範囲内にとどめること。

七　ガソリンその他の危険物等、いかなる物品も駐車場に置かないこと。

八　本駐車場を現状のまま使用すること。また理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備を勝手に変更しないこと。

九　対象物件では歩行者優先、徐行を徹底すること。

付　　則

（細則の発効）

本駐車場使用細則は、平成11年２月21日七丁目国領住宅管理規約とともに成立し、発効する。

⑦ 電気・ガス・給排水等設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設・付加・除去又は変更をすること。

⑧ 震動・騒音・電波等により居住者又は近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。

⑨ 多量の爆発性・引火性のある物品を建物内に搬入・貯蔵すること。

⑩ 共用部分若しくは敷地を不法占有し又は駐輪場以外の共用部分に自転車・乳母車等を放置すること。

⑪ 危険・不潔・悪臭のある物品を建物内に搬入すること。

⑫ バルコニー等や窓から外へ物を投げ捨てること。

⑬ 塵芥・タバコの吸殻等を所定の場所以外に放棄又は放置すること。

⑭ 定められた区分・方法に従わず塵芥を出すこと。

⑮ 建物内で大声を発し又は騒音を出すこと。

⑯ 動物を飼育すること。

但し、平成11年１月現在ですでに飼っている人はその動物の大きさ、容姿等を管理組合に届け、許可を得てその動物一代限りとする。その場合、鳴き声・異臭等により他の居住者に迷惑をかけないよう心掛けなければならない。

⑰ 浴室の吸排気筒を、壁面より25cm以上出すこと。

（平成15年１月現在この事項に合致しないものは、早期にこの条件にそうよう改善に努めるものとする。）

⑱ その他、居住者に迷惑を及ぼし若しくは不快の念を抱かせる行為又は公序良俗に反する行為をすること。

（勧　告）

第 4 条　居住者（その家族・同居人・被傭者及び訪問者等を含む。）本使用細則第２条及び第３条に定める事前届出・事前承諾事項及び禁止事項について違反したとき、又は違反するおそれのあるときは、管理組合は、当該居住者に対し、勧告を行い、かつ必要な措置をとることができる。

（損害賠償）

第 5 条　居住者（その家族・同居人・被傭者及び訪問者等を含む。）が故意又は過失により建物又はその他の居住者に人的又は物的損害を与えたときは、当該居住者は速やかに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。

（注意事項）

第 6 条　居住者は、建物使用にあたり、次の点に注意しなければならない。

① バルコニーの共用排水口は（偶数の部屋についている）随時清掃を実施すること。又、奇数部屋のものはその維持に関して協力しなければならない。

バルコニー等の専用使用権

別表第３

専用使用部分	専有部分に属して使用する専用部分		
区分	バルコニー・窓ガラス	玄関扉・扉枠・窓及び窓ガラス	メーターボックス パイプスペース
位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に接する玄関扉・扉枠・窓及び外気に接する窓ガラス・面格子	各住戸に接するメーターボックス・パイプスペース
用法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉・扉枠・窓及び窓ガラス・面格子としての用法	通常のメーターボックス・パイプスペースとしての用法
期間	区分所有権存続中	同左	同左
条件	無償	同左	同左

一　本対象物件への暴力団の組織、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の展示又は搬入。

二　対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。

三　対象物件内又は本物件に近隣する場所において、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、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。

四　対象物件内又は本物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。

3　組合員は、その専有部分を第三者に賃与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該賃借契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わし、その賃貸借契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。

4　組合員が第１項、第２項又は第３項の規定に違反したときは、当該組合員はこ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。

附　　則

（規約の発効）

第１条　この規約は平成 11 年２月 21 日の臨時総会において承認された時点からその効力を発する。

2　平成 15 年１月 26 日の臨時総会において管理規約一部改正が承認された。

3　平成 22 年 10 月 17 日の臨時総会において管理規約一部改正が承認された。

（第６条、第 33 条、第 36 条、第 39 条一部改正、第 63 条の２、第 65 条の２、第 65 条の３、第 65 条の４の新設）

（経過措置）

第２条　平成 10 年５月 10 日の総会決議である予算の執行並びに役員はこの改正管理規約による運営に引き継ぐものとする。

（七丁目国領住宅管理組合法人の設立）

第３条　七丁目国領住宅管理組合法人は、平成 22 年 12 月 10 日（法務局に法人設立登記を申請した日）に成立したものとする。

（法人登記）

第４条　七丁目国領住宅管理組合法人は、理事長１名を管理組合を代表すべき理事として、本規約及び管理組合設立総会の議事録を合わせて法務局所轄出張所に法人登記する。

（権利義務の継承）

第５条　管理組合法人設立以前において、旧管理組合（七丁目国領住宅管理組合）の有する債権・債務、及び総会の決議事項、管理会社等との間に取り交わされた契約、区分所有者と旧管理組合との間でなされた全ての契約・取り決めは、管理組合法人設立の日をもって七丁目国領住宅管理組合法人に引き継がれるものとする。

（預金口座の開設）

第 59 条　管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第 60 条　管理組合は、第27条第２項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第 61 条　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、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。

第８章　雑　則

（義務違反者に対する措置）

第 62 条　区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

（理事長の勧告及び指示等）

第 63 条　区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

２　区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

３　区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等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、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

４　前３項の勧告及び指示等の処置に要する費用及び第57条第５項及び第62条に関

第５節　　理　事　会

（理事会）

第 49 条　理事会は、理事をもって構成する。

２　理事会の議長は、理事長が務める。

（招　　集）

第 50 条　理事会は、理事長が招集する。

２　理事が２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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

３　理事会の招集手続については、第41条（第４項及び第５項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第 51 条　理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

２　議事録については、第48条（第４項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第 52 条　理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二　規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案

三　長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四　その他の総会提出議案

五　第17条に定める承認又は不承認

六　第63条に定める勧告又は指示等（管理費滞納に関する支払督促を含む。）

七　総会から付託された事項

第７章　　会　　計

（会計年度）

第 53 条　管理組合の会計年度は、毎年４月１日から翌年３月31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第 54 条　管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところによる諸費用

員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

7　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。

（総会の会議及び議事）

第45条　総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

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、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一　規約の変更

二　敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分

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　建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

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　区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5　前4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。

6　第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7　第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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。

8　第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9　総会においては、第41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。

（理　　事）

第38条　理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を 担当する。

2　会計担当理事は、管理費等の出納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

（監　　事）

第39条　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。ただし、この場合にあっては、第40条第5項にかかわらず、議長は監事が務める。また、臨時総会の招集手続きは第41条の規定（第6項は除く）を準用する。

3　監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

4　管理組合と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合を代表する。

第4節　　総　　会

（総　会）

第40条　管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2　総会は、通常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、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ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おいては、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、理事長が務める。

（招集手続）

第41条　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、会議の目時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2　前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3　第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもってこれに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45条第3項第一号、第二号

て「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び廃棄物処理

二　組合管理部分の修繕

三　長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

四　共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

五　区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

六　敷地及び共用部分等の変更、及び運営

七　修繕積立金の運用

八　官公署、町内会等との渉外業務

九　風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十　防災に関する業務

十一　広報及び連絡業務

十二　その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第 32 条　管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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 3 節　　役　　員

（役　員）

第 33 条　管理組合に次の役員を置く。

一　理事長　　1名

二　副理事長　　2名

三　会計担当理事　　1名

四　理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ）9名

五　監事　　1名

2　理事および監事は、七丁目団領住宅の組合員（組合員が、法人の場合にはその役員又は従業員）、組合員の配偶者又は二親等内の親族及びその組合員の住戸を借り受けた者（占有者）のうちから総会で選任する。

3　理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

4　副理事長1名は、自治会会長を兼任する。

5　副理事長1名は、長期修繕計画担当を兼任する。

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

（損害保険）

第 23 条　区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が区分所有者を代理して、火災保険その他の損害保険の契約を締結すること及び保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領することを承認する。

2　管理組合は、前項により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分の修復に要する費用に充てる。

第 2 節　　費用の負担

（管理費等）

第 24 条　区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一　管理費

二　修繕積立金

2　管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

（承継人に対する債権の行使）

第 25 条　管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

（ 管理費 ）

第 26 条　管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一　会議費、役員活動費、その他組合の運営に要する経費

二　公租公課

三　共用設備の保守維持費及び運転費

四　備品費、通信費その他の事務費

五　共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六　経常的な補修費

七　清掃費、消毒費及びゴミ処理費

八　管理委託費

九　管理組合の運営費

十　町会費

十一　その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

（駐輪場の使用）

第15条の２　管理組合は、敷地内の駐輪場について別に定めるところにより、対象物件に居住する者に使用させることができる。

２　前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐輪場使用料を納入しなければならない。

（共用庭の使用禁止）

第15条の３　居住者は共用部分の個人使用は原則禁止（管理組合が管理）。

但し、管理組合は南側共用庭について、別に定めるところにより、対象物件に居住する希望者に使用させることができる。

（集会室の使用）

第15条の４　管理組合は、集会室（110号室）について、別に定めるところにより、対象物件に居住する者等に使用させることができる。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第 16 条　管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一　管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務を受託し、又は請負った者

２　前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及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。

（専有部分の修繕等）

第 17 条　区分所有者は、その専有部分について、修繕・模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第36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、区分所有者は、簡易な設計図・仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

３　理事長は、第１項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

４　第１項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

５　理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕

（規約の効力）

第　5　条　この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2　占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第　6　条　区分所有者は、第１条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって七丁目団領住宅管理組合法人（以下「管理組合」という。）を構成する。

2　管理組合は、事務所を東京都調布市団領町七丁目48番１号に置く。

3　管理組合の業務、組織等については、第６章に定めるところによる。

第　2　章　　専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第　7　条　対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）とする。

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

一　天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二　玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三　窓枠及び窓ガラス・網戸・面格子は、専有部分に含まれないものとする。

3　第１項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

（共用部分の範囲）

第　8　条　対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第２に掲げるとおりとする。

第　3　章　　敷地及び共用部分等の共有

（共　　有）

第　9　条　対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。