

横浜ハイタウン管理規約

1981年（昭和56年）4月制定
2019年（令和元年）5月改訂
〔第3版〕

横浜ハイタウン管理組合

令和元年9月28日 管理人室用

横浜ハイタウン管理規約 目次

前 文	1
-----	---

第1章 総 則

第1条	目 的	1
第2条	規約の遵守	1
第3条	対象物件の範囲	1

第2章 専有部分ならびに土地及び共用部分等の範囲

第4条	専有部分の範囲	1
第5条	土地および共用部分等の範囲	2
第6条	土地および共用部分等の共有持分	2
第7条	土地および共用部分等の分割ならびに単独処分禁止	2

第3章 用 法

第8条	専有部分の用途	2
第9条	土地および共用部分等の用法	3
第10条	土地および共用部分等の専用使用	3
第11条	管理施設等の無償使用	3
第12条	駐車場の使用	3
第13条	土地の無償使用	4
第14条	使用細則の遵守	4
第15条	第三者の使用	4

第4章 管 理

第1節 総 則

第16条	専有部分の管理	4
第17条	専用使用部分の管理	4
第18条	組合管理部分の管理	4

第19条	必要箇所への立入	5
第20条	損害賠償	5

第2節 管理費等

第21条	管理費等	5
第22条	通常管理費	5
第23条	修繕積立金	6
第24条	組合費	6
第25条	専用使用料	6
第26条	債務の承継	7

第5章 管理組合

第1節 総 則

第27条	管理組合	7
第28条	組合の所在地	7
第29条	管理者	7

第2節 組 合 員

第30条	資格の得喪	7
------	-------------	---

第3節 組合の業務

第31条	業 務	7
第32条	業務の委託	8
第33条	顧問の活用	8
第34条	損害保険契約等	8
第35条	共同防火管理協議会	9

第4節 役 員

第36条	役員構成・選出	9
第37条	役員資格	9

第38条	役員任期	9
第39条	役員辞任	9
第40条	役員義務	9
第41条	役員責任	10
第42条	役員報酬	10
第43条	理事長	10
第44条	理事長報告義務	10
第45条	職務権限委嘱	10
第46条	副理事長および理事	10
第47条	監事	10

第5節 総 会

第48条	総会	10
第49条	招集手続	11
第50条	出席資格	11
第51条	議決権	11
第52条	総会の成立	11
第53条	組合員の総会招集権	11
第54条	議決事項の事前通知	12
第55条	議決承認事項	12
第56条	議決方法	12
第57条	議事録の作成・保管	12
第58条	議決事項の承継	13

第6節 理 事 会

第59条	構成	13
第60条	招集	13
第61条	定足数および議決の方法	13
第62条	議事録	13
第63条	決定事項の効力	13
第64条	業務	13

第7節 組合の会計・経理

第65条	会計年度	14
第66条	組合の収入、支出	14
第67条	予算の作成、変更	14
第68条	会計報告	14
第69条	管理費等の徴収	14
第70条	管理費等の過不足	15
第71条	管理費等および専用使用料の改訂	15
第72条	帳簿類の作成、保管	15
第73条	預金口座	15

第8節 勧告および制裁

第74条	勧告および有害行為差止請求等	15
第75条	制裁	15

第6章 補 則

第76条	規約の承継	16
第77条	規約原本	16
第78条	合意管轄裁判所	16
第79条	規約外事項	16
付 則		
第1条	規約の発効	16
第2条	組合の設立	16
第3条	規約の改定	16
別表1	規約対象物件の表示	17
別表2	別表 2-1 土地および共用部分等の専用使用部分の表示	18
別表2	別表 2-2 独立して使用する事が可能な専用部分の表示	19
配置図		20
ハイタウン管理組合使用細則		21
横浜ハイタウン集会所使用規則		24
規約改訂履歴		26

横浜ハイタウン管理規約

横浜ハイタウンの各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法律」という。）に基づき、次の通り「横浜ハイタウン管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総 則

第1条 （目 的）

この規約は、横浜ハイタウンに属する土地、建物および付属施設の管理または使用に関する諸事項について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条 （規約の遵守）

「区分所有者および居住者は、円滑な共同生活を行うため、相互の理解と信頼のもとにこの規約を誠実に遵守する義務を負う。

第3条 （対象物件の範囲）

この規約の対象となる横浜ハイタウンに属する土地、建物および付属施設（以下「対象物件」という。）は、別表1記載の通りとする。

第2章 専有部分ならびに土地および共用部分等の範囲

第4条 （専有部分の範囲）

対象物件のうち、区分所有権の対象となる建物の専有部分は、住戸番号を付した住戸および当該住戸内付属専用設備（以下「住戸部分」という。）とする。

2. 専有部分を他から区分する構造物および専有部分を構成する設備の帰属については、次の通りとする。
 - (1) 天井、床および壁については、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉については、錠および内部塗装以内を専有部分とする。
 - (3) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等については、前1号から2号に定める専有部分内に存する部分を専有部分とする。
 - (4) 外気に面する窓枠および窓ガラスは専有部分に含まれないものとする。
3. 専有部分の床面積は、内法計算による不動産登記簿記載の面積とする。

第5条 (土地および共用部分等の範囲)

対象物件のうち、土地ならびに建物の共用部分および付属施設（以下「土地および共用部分等」という。）は区分所有者全員の共有とし、その範囲は別表1記載の通りとする。

ただし、一部の区分所有者のみの共用に供される共用部分等は、それらの区分所有者の共有に属するものとする。

第6条 (土地および共用部分等の共有持分)

土地に関する各区分所有者の共有持分は、全建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

2. 共用部分等は、別表1に記載の通り各棟ごとの共有となる建物共用部分と、全体の共有となる建物の共用部分及び付属施設とからなるものとする。

各棟の共用部分に対する各区分所有者の共有持分は、当該建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

また、全体の共有となる共用部分等に対する各区分所有者の共有持分は、全建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

3. 前項の専有部分の床面積の計算は、第4条第2項の規程にかかわらず壁芯計算によるものとする。

第7条 (土地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止)

各区分所有者は、土地および共用部分等の共有持分について分割請求することはない。

2. 各区分所有者は、建物の専有部分と分離して土地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定をしてはならない。

第3章 用 法

第8条 (専有部分の用途)

区分所有者は、専有部分である住戸を住宅として使用するものとし、他の用途に使用してはならない。

ただし、使用細則にふれなければ差支えないものとする。

2. 区分所有者は、専有部分を暴力団等反社会的勢力の住居、事務所として使用してはならない。

3. 前項に該当する行為があると疑われる場合、理事長は、その使用状況を確認する事ができ、当該区分所有者は、正当な理由なくこれを拒絶することができない。
4. 専有部分に反社会的勢力が住居しているときは、当該区分所有者に対し、その専有部分の使用を禁止、区分所有権の競売請求等を行うことができる。
5. 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。
6. 区分所有者はその専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。
7. 区分所有者は、その専有部分を世帯構成員でない複数人が共同の生活を送る寄宿舍等（いわゆるシェアハウス）と同様の使用をしてはならない。

第9条 （土地および共用部分等の用法）

各区分所有者は、土地および共用部分等のうち、次条から第13条に掲げる部分以外の土地および共用部分等を、それぞれの用法に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。

第10条 （土地および共用部分等の専用使用）

各区分所有者は、対象物件のうち別表2に掲げる土地および共用部分等の一部（以下「専用使用部分」という。）について、次に掲げる一部の区分所有者等が専用使用することを承認する。

- (1) 別表2-1の部分については、各住戸の専有部分を自ら使用する区分所有者および第14条に定める区分所有者以外の第三者
- (2) 別表2-2の部分については、各住戸の専有部分を自ら使用する区分所有者

第11条 （管理施設等の無償使用）

各区分所有者は、土地および共用部分等のうち管理事務室、管理用倉庫その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設および備品（以下「管理施設等」という。）については、第32条の規定により管理業務を受託または請負った者が無償で使用することを承認する。

第12条 （駐車場の使用）

組合は、所有する駐車場を、特定の区分所有者または居住者に使用させることができる。

2. 駐車場を使用する者は、組合の定めるところに従い、使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する占有部分を譲渡または貸与したときおよび居住者が横浜ハイタウンから転居したときは、その駐車場使用契約は効力を失う。

第13条 (土地の無償使用)

各区分所有者は、横浜ハイタウンに対する公益事業のための施設については無償で土地を使用することを承認する。

第14条 (使用細則の遵守)

各区分所有者は、対象物件の使用にあたっては本章前各条の規定によるほか別に定める使用細則を誠実に遵守しなければならない。

第15条 (第三者の使用)

各区分所有者は、その専有部分および当該専有部分に付随して使用することと定める別表2-1に掲げる専用使用部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約に定める事項を当該区分所有者の責任において当該第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、当該区分所有者は、所定の様式による誓約書に当該第三者の署名押印を得て、これを第27条に定める管理組合（以下「組合」という。）に提出しなければならない。
3. 前項の場合において、当該第三者の違背行為があったことにより生ずる損害の賠償および紛争等の処理はすべて第20条の定めにより当該第三者が負うとともに、当該区分所有者は連帯して負うものとする。

第4章 管 理

第1節 総 則

第16条 (専有部分の管理)

専有部分については、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。

第17条 (専用使用部分の管理)

土地および共用部分等のうち専用使用部分については、当該部分の専用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。

ただし、第31条(1)に定める場合はその限りでない。

2. 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は当該部分に構造物、建築物等を構築、設置または外観、形状等を変更してはならない。

第18条 (組合管理部分の管理)

土地および共有部分等のうち専用使用部分以外の部分（以下「組合管理部分」とい

う。)については、組合が区分所有者全員の責任と負担において管理する。

第19条 (必要箇所への立入)

第16条から前条までに定めるところにより専有部分、専用使用部分、組合管理部分の管理を行う者は、必要最小限度の範囲において必要箇所への立入を当該部分に係る区分所有者もしくは区分所有者以外の専有部分の占有者または組合に請求することができる。

2. 各区分所有者もしくは区分所有者以外の専有部分の占有者または組合は、前項の立入りを求められたときは、これに協力するものとする。

ただし、立入請求者は、その目的を達したときはすみやかに旧に復さなければならない。

3. 第1項の立入請求を拒否した者は、拒否の結果生じた損害を賠償しなければならない。

第20条 (損害賠償)

各区分所有者また区分所有者以外の専有部分の占有者は、本人、その家族、使用人もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件またはその区分所有者もしくはその他の居住者等に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い、ただちに原状回復その他の方法により損害を償わなければならない。

第2節 管理費等

第21条 (管理費等)

各区分所有者は、土地および共用部分等の管理に要する費用（以下「管理費」という。）として次の費用を負担しなければならない。

(1) 通常管理費

(2) 修繕積立金

2. 各区分所有者は、前項に定める管理費のほか組合の運営に要する費用（以下「組合費」という。）を負担しなければならない。
3. 各区分所有者が負担する管理費および組合費（以下「管理費等」という。）の金額は別に定めるところによるものとし、その金額の設定は第6条に定める共有持分に応じて算出し、使用頻度等他の事情を一切勘案しない。

第22条 (通常管理費)

通常管理費は土地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する費用で、次の各号に掲げる費用に充当する。

- (1) 管理要員費
- (2) 管理手数料
- (3) 管理運営事務費
- (4) 公租公課（区分所有者から直接徴収されるものを除く）
- (5) 共用電灯電気料
- (6) 共用ガス、水道料および燃料費
- (7) エレベーター設備およびその他機械の動力費、定期保守費、定期検査料
- (8) 給排水施設、汚水処理施設、消防設備その他の共用設備の維持管理費
- (9) 植栽維持費
- (10) 備品費、資材費および消耗品費
- (11) 火災保険およびその他の損害保険料
- (12) 日常的な修繕費
- (13) 清掃費、消費ならびに塵芥処理費
- (14) その他土地および共用部分等の日常的な管理に係る一切の費用

第23条 （修繕積立金）

修繕積立金は管理費のうち前条に定める通常管理費以外の費用で、次の各号に掲げる費用のために積立し充当する。

- (1) 一定年数の経過ごとに定期的、計画的に行う修繕に要する費用
- (2) 不測の事故その他の事由による修繕および故障または事故を未然に防止するために
行う修繕に要する費用
- (3) 土地および共用部分等の変更に要する費用
- (4) その他区分所有者全体の利益のために特別に要する費用

第24条 （組合費）

組合費は組合の運営に要する費用で次の各号に掲げる費用に充当する。

- (1) 第42条に定める役員の報酬
- (2) 会議費
- (3) 広報および連絡業務に要する費用
- (4) その他組合の運営に要する事務費等一切の費用

第25条 （専用使用料）

第10条に定めるところにより専用使用部分の専用使用を有償で認められた区分所有者は、別に定めるところによりその使用料（以下「専用使用料」という。）を負担しなければならない。

2. 前項の専用使用料は第22条に定める通常管理費に充当する。

第26条 (債務の承継)

本規約にもとづく区分所有者の債務は、その特定承継人および包括承継人に承継される。

第5章 管理組合

第1節 総 則

第27条 (管理組合)

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横浜ハイタウン管理組合（以下組合という。）を構成する。

2. 各区分所有者は、第31条に定める組合の業務に関する行為を行うにあたっては、次条以下に定める組合の構成員（以下「組合員」という。）としてこれを行うこととする。

第28条 (組合の所在地)

組合は事務所を横浜ハイタウン内に置く。

第29条 (管理者)

本規約により選出された理事長は、法律第四節に定める「管理者」となる。

第2節 組 合 員

第30条 (資格の得喪)

組合員の資格は、区分所有権者となったとき取得し、区分所有権者でなくなったとき喪失する。

2. 新たに組合員の資格を取得したときは、また、喪失したときは、ただちにその旨を書面により管理者に届出なければならない。

第3節 組合の業務

第31条 (業 務)

組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 管理業務

- イ. 組合管理部分の保安、保全、保守、点検、運転、調整、手入れ、清掃、塵芥処理および消毒等

- ロ. 組合管理部分の諸修繕、取替等
 - ハ. 共用部分の火災保険およびその他の損害保険の契約の締結、保険金の請求ならびに受領に関する業務
 - ニ. 第17条第1項の規定により、専用使用部分について定期的、計画的に行う必要がある修繕や大規模な修繕等で組合が行うことが適当であると認められる管理業務
 - ホ. 官公署、町内会等との渉外業務
 - ヘ. 対象物件内における風紀、秩序、安全の維持
 - ト. 対象物件内における防災に関する業務
- (2) 土地および共用部分等の変更、処分および運営
- イ. 土地および共用部分等の新設、改造、改良または除去に関する業務
 - ロ. 土地および共用部分等売却、排気、担保提供その他権利の変更に関する業務
 - ハ. 土地および共用部分等の使用に関する許認可および運営
- (3) 土地および共用部分等の管理に関する会計業務
- イ. 管理費等および専用使用料の収納、保管、運用、支出等
 - ロ. 収支予算および決算に関する業務
 - ハ. 土地および共用部分等に係る固定資産税、都市計画税等公租公課の配分、徴収および納付（区分所有者から直接徴収されるものを除く。）
- (4) 第48条第1項に定める総会および第59条に定める理事会において決議された事項に関する業務
- (5) 機関紙等の発行その他の広報および連絡業務
- (6) その他対象物件内における円滑な共同生活を維持するために必要な業務

第32条 （業務の委託）

組合は前条に定める業務の一部を第三者に委託しまたは、請負わせることができる。

第33条 （顧問の活用）

組合は理事会の決議を得て、マンションの管理・運営について専門的知識を有する者を顧問として採用することができる。

2. 顧問の委嘱期間と報酬は、理事会で取決める。

第34条 （損害保険契約等）

組合員全員は、組合が組合員を代理して、次の行為を行うことに同意し、異議をさしはさまないものとする。

- (1) 第5条に定める共用部分に関し、下記の損害保険契約を締結し、保険証券を保管すること。
- イ. 火災保険

ロ. 個人賠償責任保険

ハ. その他、必要と認められる損害保険

(2) 共用部分に事故が発生し、保険金が支払われるときには保険金請求の手続きをし、保険金を受領すること。ただし個人賠償責任保険の保険金の請求受領については各組合員が行うものとする。

(3) 受領した保険金を事故の修復に充当すること。ただし当該保険金のみでは修復費用に不足を生ずるときは、組合員は、本規約の定めるところにより、不足分を負担するものとする。

2. 専有部分の火災保険その他の損害保険は、組合員が単独で付保するものとし前項に含まないものとする。

第35条 (共同防火管理協議会)

組合は、共同防火管理協議会を結成し、組合員のなかから防火管理者を選出する。

第4節 役員

第36条 (役員構成・選出)

組合の役員は、9名の理事および2名の監事とし、総会で選出する。

2. 理事は、互選により理事長1名、副理事長2名を選出する。

第37条 (役員資格)

役員は横浜ハイタウンに居住する組合員でなければならない。

第38条 (役員任期)

役員任期は、毎年定期総会の日から翌年の定期総会の日までの1年間とする。

ただし、各役員任期は3年を限度とする。

2. 任期の満了また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するまで引き続きその職務を行う。ただし、第30条に定める組合員の資格または前条に定める役員資格を喪失した役員はその喪失と同時に当然に退任するものとし、第36条の規定にかかわらず理事会はその欠員を補充することができる。

3. 補充または増員により新たに選任された役員任期は、現任者の任期の残任期間とする。

第39条 (役員辞任)

役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

第40条 (役員義務)

役員は、法律、本規約、総会および理事会の決議を遵守し、忠実にその職務を遂行する義務を負う。

第41条 (役員 の 責任)

理事長および理事会の執行した組合の業務に関する責任は、組合員全員が負う。ただし、故意または重大な過失による場合についてはこの限りでない。

第42条 (役員 の 報酬)

役員は、総会の決議を経て、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

第43条 (理事長)

理事長は組合を代表する。

2. 理事長は、次の各号に掲げる業務を遂行しなければならない。

- (1) 本規約により理事長の職務として定められた事項
- (2) 総会または理事会により理事長の職務として定められた事項
- (3) 組合の業務の総括

第44条 (理事長 の 報告義務)

理事長は、第48条に定める定期総会において組合員に対し第65条に定める会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

第45条 (職務権限の委嘱)

理事長は、他の理事に対しその職務の一部または全部を委任することができる。

第46条 (副理事長および理事)

副理事長は理事長を補佐し、または理事長に事故があった場合その職務を代行する。

2. 理事は、理事会の議決事項を審議するとともに、組合業務を担当する。

第47条 (監 事)

監事は、組合の財産状況及び組合業務の執行状況を監査し、その結果を総会に報告する。

2. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、決議の表決に加わることはできない。

第5節 総 会

第48条 (総 会)

総会は、横浜ハイタウン管理組合の組合員全員に関わる事項を審議決定する機関として置かれる。

2. 総会は、横浜ハイタウン管理組合の組合員全員をもって構成し、法律第34条以下に定める集会となる。
3. 総会は、定期総会および臨時総会とする。

4. 定期総会は、毎年1回、新会計年度開始以降2ヶ月以内に、また臨時総会は必要ある場合に理事会の決議を得て理事長が招集する。
5. 総会の議長は、総会に出席した組合員の議決権数の過半数で選任した組合員の1人が務める。

第49条 （招集手続）

理事長は総会開催日の2週間前までに議案、日時、場所について組合員に通知しなければならない。

2. 前項の通知は、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもってかえることができる。
3. 特別な事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は第1項の期間を短縮することができる。

第50条 （出席資格）

総会に出席する資格を有する者は、組合員および理事会が必要と認め承認した者とする。

2. 組合員が、代理人による出席を行う場合、その代理人は、当該組合員と同居する家族のうち成年に達した者または他の組合員もしくはその組合員と同居する家族のうち成年に達し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、当該組合員による委任状を組合に提出しなければならない。

第51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. 専有部分である住戸1戸について、2人以上の組合員が存在する場合は、1個の議決権をその全員が共同して有するものとする。
3. 前項の場合、当事者は、あらかじめその議決権を行使する者1名を定めて総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員が代理人による議決権を行使しようとする場合においては、前条第2項および第3項の規定を準用する
5. 組合員は、議決権を書面によって行使することができる。この場合、組合員は総会開催までに議案毎に賛否をしるした書面を理事長に届け出なければならない。

第52条 （総会の成立）

総会は、前条第1項に定める議決権総数の過半数（委任状および書面による議決権の行使を含む）の出席をもって成立する。

第53条 （組合員の総会招集権）

第51条第1項に定める議決権総数の4分の1以上を有する組合員から会議の目的を示し

て総会の招集の請求があったときは、理事会は臨時総会を14日以内に開催することを決定し、理事長は臨時総会を招集しなければならない。

2. 前項の場合、総会に出席した組合員の議決権数の過半数で選任した組合員の1人が議長となる。

第54条 （議決事項の事前通知）

総会においては第49条に定めるところによりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

第55条 （議決承認事項）

次の各号に掲げる事項については総会の議決を要する。

- (1) 収支決算および業務報告の承認
- (2) 収支予算および事業計画ならびに活動方針の決定・変更
- (3) 管理費等および専用使用料の決定または変更および賦課の方法の決定・変更
- (4) 土地および共用部分等の変更または処分および大規模な修繕に関する事項の決定
- (5) 役員の選任および解任ならびに役員の報酬の決定・変更
- (6) 本規約およびその他の諸規則の改廃
- (7) 銀行等預金口座の開設状況（口座名及び預金額）及び新会計年度における口座開設計画
- (8) その他組合員全員の共同の利益に関わる基本的な重要事項と理事会が認めた事項の決定・変更

第56条 （議決方法）

総会の議事は、次項に掲げる場合を除いて総会に出席した組合員の議決権数の過半数以上（委任状および書面による議決権の行使を含む）の多数をもって決する。

2. 次の各号に掲げる事項は、組合員の議決権総数の4分の3以上（委任状および書面により議決権の行使を含む）の多数により決する。

- (1) 本規約の改廃
- (2) 土地および共用部分等の変更・処分

3. 前項第2号において、土地および共用部分等の変更または処分が専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を区分所有する組合員または、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、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。

第57条 （議事録の作成、保管）

総会の議事は、議事録に記録し、理事長が保管する。

2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および総会に出席した理事はこれに署名押印しなければならない。

3. 理事長は、組合員および利害関係人から請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。

第58条 (議決事項の承継)

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および包括承継人に対しても効力を生ずる。

第6節 理 事 会

第59条 (構 成)

理事会は、第31条ならびに第64条に定める業務を執行する機関として置かれる。

2. 理事会は、第36条に定めるところにより総会で選出される9名の理事をもって構成する。
3. 理事会は、第35条に定める共同防火管理協議会を兼務する。

第60条 (招 集)

理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、かつその議長を務める。

ただし3名以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。

2. 前項の招集手続については、第49条の規定を準用する。この場合、組合員を理事と総会を理事会と読み替える。

第61条 (定足数および議決の方法)

理事会は、理事の6名以上の出席により成立し、その議事は出席者の3分の2以上の多数により決定する。

第62条 (議事録)

理事会の議事については、議事録を作成し、議長および出席した理事全員がこれに署名押印しなければならない。

2. 理事会の議事録は、理事長が保管する。
3. 理事長は、組合員から請求があったときは議事録を閲覧させることとし、また、利害関係人からの請求に対しては、その必要があると認める場合に限り閲覧させることができる。

第63条 (決定事項の効力)

理事会が決定した事項の効力については、第58条の規定を準用する。この場合、総会を理事会と読み替える。

第64条 (業 務)

本規約で別に定めるもののほか、次に掲げる事項は理事会の業務とする。

- (1) 収支予算案、収支決算案、事業計画案および活動方針案の作成
- (2) 規約改正案の作成および諸規則の設定案、改廃案の作成
- (3) 総会に提出する議案の作成
- (4) 総会の運営
- (5) 差止め請求および勧告
- (6) 第33条に基づく共用部分等に対する火災保険およびその他の損害保険契約の締結、その証券の保管、保険金の請求ならびに受領
- (7) 会計帳簿、組合員名簿等帳票類の作成、保管
- (8) 総会から付託された事項の審議、決定、執行
- (9) その他、理事会が必要と認めた事項の処理

第7節 組合の会計・経理

第65条 (会計年度)

組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間とする。

第66条 (組合の収入、支出)

組合の会計における収入は、第21条に定める管理費等および第25条に定める専用使用料等によるものとし、その支出は第22条から第24条に定める諸費用に充当する。

第67条 (予算の作成、変更)

理事会は、組合の会計に関して新会計年度の収支予算案を作成して、これを定期総会にはかりその承認を得なければならない。

2. 収支予算を変更の必要のある場合は、臨時総会にはかりその承認を得なければならない。

第68条 (会計報告)

理事会は、前会計年度収支決算案を作成して、監事の会計監査を得た後に理事長がこれを定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第69条 (管理費等の徴収)

組合は、第21条に定める管理費等および第25条に定める専用使用料について組合員が各自開設する三井住友信託銀行(株)横浜支店の預金口座から自動引落しの方法により第73条に定める口座に受け入れることとし、毎月28日までにその翌月分を一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として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、前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合、組合は当該未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利10%の遅延損害金を加算し

て、当該組合員に対して請求することができる。

3. 組合員は、管理費等および専用使用料の返還請求または分割請求することができない。
4. 管理費および専用使用料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。

第70条 (管理費等の過不足)

第67条に定める収支決算の結果、通常管理費または組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、組合員は第20条第3項に定める管理費等の負担割合に応じて必要な金額を負担しなければならない。

第71条 (管理費等および専用使用料の改訂)

管理費等および専用使用料は、第55条第3号に定める総会の議決にもとづきこれを改訂することができる。

第72条 (帳簿類の作成・保管)

理事会は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成、保管し、組合員から請求があった時は閲覧させなければならない。

第73条 (預金口座)

組合は、第31条第3号に定める会計業務を遂行するため組合の預金口座を開設するものとする。

2. 理事会は、預金口座につきペイオフ対策を行うものとする。

第8節 勧告および制裁

第74条 (勧告および有害行為差止請求等)

組合員が、本規約および使用細則等に違背したときもしくは違反せんとするとき、または横浜ハイタウン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、理事会の決議にもとづき、当該組合員に対して、共同生活の保持に関する勧告を行い、かつ、有害行為の差止請求等必要な措置をとることができる。

第75条 (制裁)

組合員が、第15条および第30条第2項の定めによる届出をしないとき、第21条に定める管理費等の支払いを延滞したとき、その他本規約および使用細則等に定める義務を履行しないときは、理事長は、組合員の総決議権数の4分の3以上の同意を得て、これらの規定に定める義務を遵守し、履行するまで土地および共用部分の一部の使用を拒否することができる。

2. 前項の場合において、理事長は、費用の徴収等につき必要な措置をとることができる。
3. 第1項に定める制裁に関する決議には、制裁を受ける組合員は議決権を有しない。ただし、理事長は当該組合員に対し釈明する機会を与えなければならない。

第6章 補 則

第76条 (規約の承継)

本規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人にされる。

2. 前項の場合、区分所有者は承継人に対し本規約の遵守を徹底させなければならない。

第77条 (規約原本)

本規約および諸規則集の承認書に区分所有者全員が記名押印したものを規約原本とし、理事長がこれを保管する。

第78条 (合意管轄裁判所)

各区分所有者は、法律および本規約に定める事項に関し訴訟の必要が生じたときは横浜地方(簡易)裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

第79条 (規約外事項)

この規約に定めのない事項については、法律およびその他の法令の定めるところに従う。

2. この規約、法律およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については総会の議決によって決することができる。

付 則

第1条 (規約の発効)

この規約は、(1981年)昭和56年4月1日から効力を発する。

第2条 (組合の設立)

第27条に定める横浜ハイタウン管理組合は、(1981年)昭和56年4月1日に設立されたものとする。

第3条 (規約の改定)

この改定規約は、2019年(令和元年)5月6日から効力を発する。

別表1 規約対象物件の表示（規約第3条による）ならびに
土地および共用部分等の範囲表示（規約第5条による）

物件名		横浜ハイタウン	
土地	所在地	神奈川県横浜市神奈川区神大寺2丁目828番3他（計30筆）	
	面積	宅地12,211.54㎡ （但し三菱地所コミュニティ(株)所有駐車場部分）（2,100.37㎡・10筆を除いた面積）	
	所在地	同上	
建物	構造等	1号棟 鉄筋コンクリート造7階建・塔屋1階建 共同住宅延 6,955.94㎡	延床面積 23,241.12㎡
		2号棟 鉄筋コンクリート造5階建 共同住宅延 5,013.16㎡	
		3号棟 鉄筋コンクリート造5階建 共同住宅延 5,151.18㎡	
4号棟 鉄筋コンクリート造5階建 共同住宅延 2,757.23㎡			
5号棟 鉄筋コンクリート造5階建 共同住宅延 3,363.61㎡			
専有部分	住戸部分	延床面積 22,048.58㎡	
	ベランダ部分	延床面積 2,228.51㎡	
その他	共有部分	<p>(1) 各棟ごとの共有となる建物共用部分</p> <p>(イ) 専有部分に属さない建物の部分 共用の玄関及びホール・廊下・階段室・エレベーターホール及びエレベーター室 （但し1号棟）及び基礎柱・外壁・屋根・界壁・床スラブ等並びにベランダ等専有部分に属さない「建物の部分」</p> <p>(ロ) 専有部分に属さない建物の付属物 エレベーター設備・電気設備（配線設備等）・照明設備・給排水衛生設備・ガス配管設備・換気・排気設備・集合テレビアンテナ・防火消防設備・避雷設備・塔屋（但し1号棟）・集合郵便受箱その他各種配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」</p> <p>(2) 全体の共有となる建物の共用部分及び付属施設</p> <p>(イ) 規約共用部分1号棟1階の管理人室及び集会所</p> <p>(ロ) 付属施設 給水施設（受水槽・ポンプ）・自転車置場・バイク置場・ゴミ置場（2棟）・旧汚水処理ポンプ室（物置）・駐車場施設（但し三菱地所コミュニティ(株)所有駐車場施設を除く）・街路灯・案内板・フェンス・植樹・芝生その他上記施設に付属する構築物・付属設備一切</p>	

別表2 土地および共用部分等の専用使用部分の表示（規約第10条による）

別表2-1 当該専有部分に付随して使用することを定める専用使用部分の表示

専用使用 部分 区分	ベランダ・物入・ボイラー室		玄関扉 アルミサッシ	1階に面する庭	集合郵便 ポスト
	ベランダ	物入・ボイラー室			
1. 位置	各住戸に接する ベランダ	ベランダの両脇	住戸に付属する 玄関扉及び外壁 に付属するアル ミサッシ	別添図の通り	玄関又は 各階段1階
2. 用法	通常のベランダ としての用法	物置及びボイラ ー室兼避難通路	通常の玄関扉及び アルミサッシ (但し鍵は各自負担)	通常の庭園とし ての用法	通常の用法
3. 専用 使用者	各住戸の 区分所有者	同 左	同 左	1階住戸の 区分所有者	各住戸の 区分所有者
4. 面積	共用部分 明細表の通り	同 左	同 左	同 左	—
5. 期間	区分所有権 存続中	同 左	同 左	同 左	同 左
6. 条件	無 償	同 左	同 左 (但し磨耗部は 各自負担)	有 償	無 償

別表 2-2 当該専有部分から独立して使用する事が可能な専用使用部分の表示

専用使用 部分 区分	駐 車 場
1. 位 置	別添図の通り
2. 用 法	駐車場使用細則並に駐車場 契約による青空駐車
3. 専用使用者	各住戸の専用部分を自ら 使用する区分所有者（居住者）
4. 面 積	駐車場契約による
5. 期 間	駐車場使用細則並に駐車場 契約による
6. 条 件	規約第12条による有償

配置図 (添付図)



斜線部 三菱地所コミュニティ(株)所有駐車場

横浜ハイタウン管理組合・使用細則

横浜ハイタウンの建物その敷地及び所属施設の管理又は使用等について、横浜ハイタウン管理組合同規約第14条に基づき次の通り使用細則を定める。

第1条 (注意事項)

当ハイタウンの居住者は建物使用に当り、次の点に注意しなければならない。

1. ベランダの手摺に布団類を干す時は紐類でよくとめて落下しないよう充分に気をつけること。
2. 子どもがエレベーターを遊び道具にしないよう指導すること。
3. 駐車場への立入は危険なので出来るだけ子供達には入れさせないこと。
4. 緊急の場合は隣家との境にあるスレート板をつき破って避難することが出来る。
1号棟(西・東両側)4F迄、2号棟西側3Fは物置下のマンホール口より避難する。
5. ピアノ等の演奏は午前10時より午後8時までとする。
尚、午後10時以降のステレオ・テレビ等は音量を下げること。
6. 当ハイタウンにはマスターキー(合鍵)を用意してないので鍵の管理を充分にすること。
7. 外出するときは一寸の間でも必ず鍵をかけること。
8. 長時間の留守(3日以上)の場合は必ず管理人に届けること。
9. 洗濯機その他の排水については室内に溢れないよう充分注意すること。
又使用前には排水口を点検すること。
10. 平時は防犯チェーンを必ずかけておくこと。
11. 底の硬い履物で廊下、階段、ベランダを歩かないこと。
12. ゴミは必ず所定の場所に決められた日時に出すこと。

第2条 (事前承諾事項)

居住者が当ハイタウン内で下記の事項を行う時は事前に管理者に承諾を得なければならない。

1. 住宅以外の用途に使用するとき。
2. 重量物の搬入。
3. 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更等。
4. 広告施設看板、掲示板、標識等の設置、貼付、記入等。
5. 他の居住者に影響を及ぼすおそれのある営繕工事等。

6. 居住部分の転売又は賃貸借するときは、その旨を予め管理人室備付けの書類に記入の上通知すること。

第3条 (禁止事項)

1. 犬、猫及び人に危害を加えるおそれのある動物の飼育。
2. 火薬類その他の危険物を当ハイタウン内に持込んだり貯蔵すること。
3. 悪臭を放つものの持込や保管をすること。
4. 共用部分の不法占有及び共用部分に物品を放置すること。
5. 来客者その他駐車場契約者以外の車輪を他人の駐車エリア又は通路に止めること。
6. ベランダや窓から外にものを投げ棄てること。
7. ベランダに重量物を置くこと。
8. 専用使用の庭にその用途以外の工作物等を設置すること。
9. 建物専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。
10. 便所にトイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿布等を流すこと。
11. 管理人に私的雑用を依頼すること。
12. ベランダ避難口の前に物を置くこと。
13. その他、他の居住者に迷惑を及ぼしたり不快の念を抱かせる行為。

第4条 (駐車場)

駐車場は駐車目的にのみ使用し、使用細則を遵守して他人の迷惑になる行為はしないこと。

1. 保管の責任

自動車は自己の責任において保管し、その損害については管理者も管理受託者もその責を負わない。

2. 駐車料

駐車料は毎月、通常管理費とともに管理者に支払うこと。

3. 駐車期間

駐車期間は1か年間とし、期間満了の1か月前迄に管理者または利用者より何等かの申し出がない限り更に1か年間延長されたものとし、以後この例による。

4. 注意事項

- (1) 指定された駐車場所には予め管理者に申し出た自動車のみを駐車し、原状を変更したり、工作物を作ったり、自動車以外の物件を置くことは出来ない。
- (2) 火災爆発のおそれのあるもの、その他の危険物を持ち込み、またはこれ等を積載した自動車を駐車しないこと。

- (3) 駐車の場所を他の第三者に転貸することはできない。
- (4) 区分所有者がその所有する占有部分を譲渡または貸与したときおよび居住者が横浜ハイタウンから転居したときは、駐車場の使用権は管理者に返還すること。管理者はルールに従い次の利用者を決定する。

第5条 (バイクおよび自転車等の保管義務)

駐輪場は駐輪の目的にのみ使用し、使用細則を遵守すること。

1. バイクおよび自転車等は所定の駐輪場に置くこと。通路等においてはならない。
2. 通路等に放置されたバイク・自転車等については、7日間の予告期間の後、組合において駐輪場に移動する。
3. バイクおよび自転車には、横浜ハイタウン所定のシールを貼ること。シールの無いバイクおよび自転車は一定期間の予告の後、組合において処分することができるものとする。
4. 各シールの価額は理事会において決定する。

横浜ハイタウン集会所使用規則

第1条 (使用の原則)

管理組合が、その業務に関し使用する場合を除き、集会所を次条に掲げる場合において使用することができる。但し、特定の政治活動および宗教活動その他これらに類する行為のための使用は認めない。

第2条 (使用の目的)

集会室の使用は、下記の優先順位に従い使用し得るものとする。

- (1) 組合員又は居住者の冠婚葬祭の場合。
- (2) 組合員を主たる出席者とする会議を開催する場合。
- (3) 組合員および居住者が親睦を目的とする行事を開催する場合。
- (4) その他管理者（管理組合理事長（以下「理事長」という））の承認を得て使用する場合。

第3条 (使用の承認等)

理事長は、集会所の使用を希望する者に対し、所定の集会所使用届（以下「使用届」という）を提出させるものとし、その目的が、適当と認められる場合には、所定の集会所使用許可証（以下「許可証」という）を使用届人に交付する。

2. 理事長は、許可証を交付した後において、使用目的が、使用品の記載に反したり、又はその使用が集会所の維持管理上支障を来たすと認められたとき、および第2条の優先使用の必要が生じた場合には、その使用許可の取消または使用を中止させることができる。

第4条 (使用時間)

集会所の使用時間は原則として、午前9時から午後10時までとする。

第5条 (使用申込)

使用申込者は原則として、2週間前までに管理人に使用届を提出するものとする。（第2条(2)(3)の目的で定期的に使用する場合には、その旨使用届に明記するものとする）

第6条 (使用日程表)

理事長は、集会所の使用計画について、月毎に集会所使用日程表を作成し、日時、目的、責任者等必要事項を記載し、随時閲覧できるように掲示するものとする。

第7条 (使用料及び使用料の徴収)

使用料は、第2条(1)(2)(3)の使用目的の場合は無料とし、第2条(4)の使用において、使用主体が第三者である場合は有料とし、1回500円とする。（3時間を限度とする）

2. 使用料は、申込書に添えて納入するものとする。
3. 納入した使用料は、当該使用許可の取消、中止が第3条の規定に基づく優先使用による場合および使用日の3日前までに取消の申し出がなされた場合以外は、返還しないものとする。

第8条 (管理責任)

集会所の管理は、管理組合の責任においてなされるものとし、使用者は次の事項を遵守すること。

- (1) 使用責任者は、発生した事故の責任を有するものとする。
- (2) 使用責任者は、集会所の使用、公衆道徳・衛生等に反する行為、火気類の使用および集会所の管理上支障のある行為をしないよう、使用者全員に周知徹底するものとする。
- (3) 使用者は、使用終了後、室内及び使用機具の清掃・整理をすること。
- (4) 集会所の機具類等は、持出しを禁止する。

第9条 (原状回復義務等)

使用者は、故意又は過失により、室内を損傷したり、機具類を毀損もしくは紛失したときは、使用者の責任において修復し、その費用を負担する。

第10条 (定めなき事項)

本規則に定めなき事項については、理事会の決議によるものとする。

第11条 (改 廃)

本規則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

規約改訂履歴

1981年（昭和56年）4月 制定

2005年（平成17年）5月 改訂〔第2版〕 【変更点】

1981年(昭和56年)に制定され24年の間に法律の整備も進んでおり、「管理規約」の改訂を行う。

- 1) ①明らかな誤り、②単純なミスプリントを修正
- 2) 第12条（駐車場の使用）を新規に挿入
- 3) 第13条～25条は、1条繰り下げ
- 4) 第26条～第29条を第27条～第29条にまとめた
- 5) 第27条（管理組合）に条文を改訂
- 6) 第28条（組合の所在地）に条文を改訂
- 7) 第33条（顧問の活用）を新規に挿入
- 8) 第34条以降、1条繰り下げ
- 9) 第38条（役員任期）

毎年定期総会の日から翌年の定期総会の日1年間とするに変更

- 10) 付則 第3条（規約の改訂）

平成17年5月8日から効力を発するに変更

2019年（令和元年）5月 改訂〔第3版〕 【変更点】

①反社会勢力の使用②民泊③特区民泊④シェアハウスの禁止を規定した。

- 1) 第8条（専有部分の用途）
第2項～第7項を新規に挿入

- 2) 第69条（管理費等の徴収）

合併による商号変更のため「三井住友信託銀行(株)横浜支店」に変更

- 3) 付則 第3条（規約の改訂）

2019年（令和元年）5月6日から効力を発するに変更

- 4) 配置図（添付図）

所有者変更のため三菱地所コミュニティ(株)に変更

『横浜ハイタウン管理規約』訂正箇所

	(訂正) ページ	(訂正) 条・表	誤	正
1	P. 6	第22条(13)	消費	消毒
2	P. 15	第72条	(帳簿類)	(帳票類)
3	P. 17	別表1 土地、面積	12,221.54 <u>m</u>	12,221.54 <u>m</u> ²
4	P. 17	別表1 土地、面積 駐車場部分	2,100.37 <u>m</u>	2,100.37 <u>m</u> ²
5	P. 17	別表1 建物・その他 共有部分 (2)、(ロ)	給水施設 (受水槽・ポンプ__)	給水施設 (受水槽・ポンプ室)
6	P. 22	第3条5.	車輪	車両
7	P. 24	第3条2.	使用品	使用届
8	P. 24	第7条	使用日的	使用目的
9	P. 25	第8条(2)	徹底す__ものとする。	徹底するものとする。