

「管理組合規約」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
H29. 9. 24 第 39 期 通常総会	第 12 条 (専有部分の用途) 変更	第 12 条 (専有部分の用途) 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 <u>2 (新設)</u>	第 12 条 (専有部分の用途) 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 <u>2 区分所有者は、対価を徴収して第三者をその専有部分に宿泊又は滞在させてはならない。</u>
2022. 9. 18 第 44 期 通常総会	第 36 条 一部改定	第 36 条 (役員) 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 2名 三 会計担当理事 2名 四 書記担当理事 2名 五 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。) 14名 六 監事 2名 2 理事及び監事はメゾン和光台に現に居住する組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の内から、総会で選任する。	第 36 条 (役員) 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 2名 三 会計担当理事 2名 四 書記担当理事 2名 五 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。) <u>7名以上14名以内</u> 六 監事 2名 <u>2 理事及び監事はメゾン和光台の組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の内から、総会で選任する。</u>
	第 76 条 新設		<u>第 76 条 (文書管理)</u> 管理組合は、管理規約原本、総会議事録、総会議案書その他の文書を適正に整理し、必要な期間保管するものとする。 <u>2 対象文書の管理に係る事項は、理事会の定める方法により行う。</u> <u>3 対象文書の保管期間は、各文書に対し別表に基づき設定する。</u>

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が、現に有効な規約の内容と相違ありません。

2022年12月4日

メゾン和光台管理組合

理事長



メゾンと光台

管理組合規約

(平成 27 年 9 月 27 日)

メゾン和光台管理組合規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、メゾン和光台の管理又は使用に関する事項など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。

(定 義)

第 2 条 この規約において、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 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 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 項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対して本規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第 5 条 この規約及び総会の決議は、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及び総会の決議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メゾン
和光台管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をメゾン和光台内に置く。
- 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。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、別表第 4 に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

- 第 11 条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。
 - 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第 13 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用权)

- 第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、テラス、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。
- 2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。但し、この専用庭の専用使用权者は、その使用により生ずる庭のネットフェンス等の施設の補修費用を負担するものとする。
 - 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

- 第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場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専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
 - 4 前項にかかわらず、譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、同居人は、駐車場を使用することができる。
 - 5 第3項にかかわらず、当該貸与の期間が、3年未満であるときは、当該駐車場の使用权は消滅しない。ただし、管理組合は、当該期間中、他の区分所有者に当該駐車場を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事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 東京電力株式会社
- 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。）にその旨を届け出て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、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、又は不承認しようとするときは、理事会（第52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、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理
第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

- 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合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、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権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共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

（窓ガラス等の改良）

- 第22条 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。
- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23条 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 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 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24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25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 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分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26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27条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 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、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に関する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に関する費用
- 十一 管理組合の運営に関する費用

十二 市の所有に係る、広報用アンテナ及びスピーカーの維持運営の為の電気料

十三 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充てる場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 管理組合は、第1項各号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。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(修繕積立金の追加徴収)

第28条の2 前条の定めた修繕積立金が不足する場合総会の決議により追加徴収できる。

(損害賠償)

第29条 管理員又は賃借人、同居人、来訪者等が故意または過失により、本規約及び使用細則等に反する行為を行い、他の組合員に損害を与えた場合組合員はその損害賠償の責に任じなければならない。

(使用料)

第30条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 3 1 条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第 3 2 条 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管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 管理組合の業務

(業 務)

第 3 3 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 4 9 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 1 0 3 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 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
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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 3 4 条 管理組合は、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（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。）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。

(専門的知識を有する者の活用)

第35条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長 2名
 - 三 会計担当理事 2名
 - 四 書記担当理事 2名
 - 五 理事(理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。) 14名
 - 六 監事 2名
- 2 理事及び監事はメゾン和光台に現に居住する組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

- 第37条 役員任期は、毎年8月1日から翌年7月31日までの1年とする。ただし再任をさまたげない。
- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が前条第2項に該当する者でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

- 第38条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(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、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

- 第39条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

- 3 理事長は、その職務に関し組合員のために原告又は被告となることができる。
- 4 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第40条 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。

(理事)

第41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、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 3 書記担当理事は、理事会及び総会等の議事録作成のための書記業務を行う。

(監事)

第42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。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第43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は、理事会の決議を経て、何時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44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(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)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宛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宛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48条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47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、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第43条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面文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持って、組合員のなかから選任する。
 - 4 第42条第2項により、監事が招集した総会の議長の選任については、前項を準用する。

（出席資格）

- 第46条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議 決 権)

第47条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各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名を選任し、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 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
- 6 組合員が、法人の場合には、当該法人の役員又は従業員により議決権を行使することができる。

(総会の会議及び議事)

第48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、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 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

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 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 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べきときは、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44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。

(議決事項)

第49条 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
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項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
- 七 第28条第2項に定める建物の建替え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
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第50条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領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。

(書面による決議)

第51条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第52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53条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）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54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50条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50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。

(議決事項)

第55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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 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68条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項
- 八 第61条第3項に定める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追行

(専門委員会の設置)

第56条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条、第28条及び第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第57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その支出を行うことができる。
 - 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、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行期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第60条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第61条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の定める方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の6日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、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には、管理組合は、その未払金額について、年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
 - 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。
 - 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
 - 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第62条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費及び修繕積立金に充当する。

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

(預金口座の開設)

第63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64条 管理組合は、第28条第1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65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。

(消滅時の財産の清算)

第66条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第67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68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 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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、次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、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、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 前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。
 - 5 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27条に定める費用に充当する。
 - 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第69条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 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掲示又は搬入。
 - 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 対象物件内又は対象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 対象物件内又は対象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、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、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貸借契約は当然解除となり、借受人は対象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さなければならない。
 - 3 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者等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。
 - 4 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、総会の決議に基づき、当該区分所有者等に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
 - 5 前項の決議は、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。
 - 6 第4項に基づき、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その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
 - 7 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

(合意管轄裁判所)

第70条 この規約に関する管理組合と組合員間の裁判手続については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第49条第十号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者等は、管理組合が和光市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第72条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第73条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 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、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第74条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを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、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。

(防火管理者)

第75条 管理組合は、消防法所定の防火管理者を選出する。

附 則

(規約の発効)

第1条 本規約は、平成27年9月27日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 平成11年9月に発効した旧規約は、本規約発効をもって廃止する。ただし、旧規約の規定により生じた効力を妨げない。

使用細則

メゾンと光台の組合員は、互いに快適な生活環境を維持するため、本使用細則を定めこれを遵守する

1. 一般的禁止事項

- (1) 騒音悪臭をとまなう行為および風俗、美観上好ましくない用途に使用すること。
- (2) 建物の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。
- (3) バルコニー・ルーフバルコニーおよび専用庭にサンルーム、物置その他工作物を築造および設置すること。
- (4) 重量物、発火・爆発の恐れがある危険物、不潔・悪臭のある物品等を持ち込むこと。
- (5) 犬、猫等他の居住者に迷惑・危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。
- (6) 共用部分を不法に占有し、または共用部分に物品を放置すること。
- (7) 物品を高所より落下または投棄すること。
- (8) 電気、ガス、給排水など諸設備の許容量に影響を及ぼす設備、機械器具等を無断で新設・付加または変更すること。
- (9) 塵芥および煙草の吸殻等を所定の場所以外に放棄すること。
- (10) 給水管に布、綿、生理用品に類する物、ガム、煙草の吸殻、ビニール製品等不溶性のものを流すこと。
- (11) ガス栓、水道栓を開放漏洩、漏水のまま放置すること。また、浴室以外の床に水を流すこと。
- (12) 共用部分のうち、立入禁止区域内等で子供を遊ばすこと。
- (13) 深夜にピアノ、ギター、ドラム等の楽器を演奏したり、テレビ、ラジオ、ステレオ等の音量を必要以上に大きくすること。
- (14) 看板、掲示板等を設置し、または広告その他これに類するものを掲示すること。
- (15) その他社会通念上、明らかに第三者に迷惑を与えると判断される行為をすること。

2. 一般的遵守事項

- (1) 組合員がその所有する専有部分を事情により第三者に占有させる場合、相手方の住所、氏名並びに期間等を書面により管理者に届け出なければならない。
- (2) 組合員は来訪者にも本細則の制限事項を守らせること。

3. 洗車場使用に関する事項

- (1) 洗車場を使用できる者は、区分所有者またはその同居する者に限る。
- (2) 洗車場で車を洗車する場合は、「洗車禁止・鍵付きボール」を引き下げ所定の場所で行い、洗車終了後は速やかに車を移動し、「洗車禁止・鍵付きボール」を引き上げ施錠をし、駐車禁止の状態にすること。

(3)洗車場は、緊急な場合もしくは理事会（管理人が代行）が認めた場合を除き、駐車禁止とする。

4. 来客駐車場使用に関する事項

(1) 来客駐車場を使用する場合は管理人に届け出、「来客用駐車場使用カード」を受け取り、車の内側フロントガラスにつけることとする。ただし、管理人室窓口業務受付時間外に使用する場合は、予め、届け出をし使用すること。

(2) 来客駐車場使用の予約（日、時間、場所）が終了したら「来客用駐車場使用カード」を管理人室へ返却し速やかに車を移動すること。

(3) 来客駐車場の使用は、来客者以外は禁止とする。

5. 緊急駐車場使用に関する事項

(1) 緊急駐車場使用は救急車および、緊急を要する車両とする。ただし、5分以内に移動出来る場合の停車は除く。

以上

駐輪場使用細則

メゾン和光台規約（以下「規約」という。）第17条にも基づき、次のとおり、駐輪場使用細則を定める。

（駐輪場の管理および運営）

第 1 条 駐輪場の管理は管理組合（以下「管理人が代行」）がこれを行う。

（使用者）

第 2 条 駐輪場を使用できる者は、区分所有者またはその占有者で自転車・バイクの所有者に限る。

（使用申込）

第 3 条 駐輪の希望者は、管理者の対して使用申込をするものとする。

(1) 駐輪場は、1住戸の使用台数限度を2台とする。

(2) 駐輪場に空きがある場合は、1住戸4台まで使用させることができる。

（駐輪場使用ステッカー）

第 4 条 管理者は、使用者に対して自転車置場使用ステッカーを各自転車・バイクごとに配布する。ただし、配布時期については、管理者が別に定めるものとする。

2.前項の自転車置場使用ステッカーの配布を受けた者は、自転車・バイクの所定の位置に貼るものとする。

（駐輪場使用料）

第 5 条 駐輪場使用料は、次の通りとする。

	月 額	(年 額)
自転車	200円	(2,400円)
バイク(50cc以下)	400円	(4,800円)
バイク(50cc以上)	600円	(7,200円)

2.使用料の算定は途中登録を考慮して月割りとするが、支払いは事務の煩雑化を避けるため当

該会期年度分を一括前払いとし、途中解除のよる返金はしない。

3. 使用料金については、総会の決議により改訂することができる。

(自転車及び、バイクの管理責任)

第 6 条 駐輪場使用使用者は、駐輪場使用にあたり、必ず指定された場所に自転車・バイクを収容し施設を充分に行うなど、自転車・バイクの管理責任は各人が負うものとし、他の使用者に迷惑のかかる行為をしてはならない。

(使用の取消)

第 7 条 管理組合は、この駐輪場使用細則を厳守しない使用者に対して、その使用を取り消すことができる。

(厳守事項)

第 8 条 使用者は駐輪場の使用にあたっては、以下の事項を厳守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- (2) 自転車・バイクは指定された駐輪場以外に駐輪または放置してはならない。
- (3) 廊下・ベランダは駐輪してはならない。
- (4) 子供用自転車は子供専用駐輪場（プレイロット）とする。
- (5) 駐輪にあたっては、常に整理整頓を心がけること。
- (6) 施設器具等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (7) 駐輪場には、指定の車両以外の他いかなる物品も置かないこと。
- (8) 駐輪場には、いかなる工作、構築も行わないこと。
- (9) その他、管理組合において告示する事項。

第 9 条 管理組合は、天災地変、盗難その他の事由の如何を問わず、使用者がその車両その他につき、被った損害の責を負わないものとする。

(規則等の遵守義務)

第 10 条 使用者は本規則の各条項に定められた事項等を遵守しなければならない。

(禁止事項)

第 11 条 使用者は、理由の如何を問わず、駐輪場を第三者に使用させ、または駐輪場を使用する権利を他の第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(定めなき事項)

第 12 条 本規則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 13 条 本規則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

付 則

(効力発生)

第 1 条 この駐輪場使用細則は、平成 8 年 10 月より施行する。

集会室使用細則

1. 集会室は、メゾンと光台の維持管理に関する諸事項の協議、組合員の相互親睦および利便を図ることを目的として使用する。
2. 集会室は、政治活動、思想活動、宗教活動および公序良俗に反する行為、組合員に不快の念を抱かせるような行為等のために使用することはできない。
3. 集会室は、原則として営利を目的として使用することおよび冠婚葬祭以外に私的な用途で使用することはできない。
4. 集会室の使用に関してその優先順位を次の各号のとおり定める。
 - (1) メゾンと光台管理組合の総会、理事長等を行なう場合。
 - (2) メゾンと光台の組合員が冠婚葬祭を行なう場合。
 - (3) 諸官公庁が、組合員の公共の目的に関する説明会を行なう場合。
 - (4) 組合員の相互親睦を目的とする会合を行なう場合。
 - (5) その他管理者が認めた場合。
5. 集会室の使用時間は、午前9時から午後5時までとし、時間を延長する場合は、管理者の許可を得ること。但し、午後10時以降の使用および宿泊等は一切行なわない。
6. 集会の使用料は、第4項第1号および第3号の目的による場合は無料とし、その他の場合は、1時間200円とする。
7. 管理者は、先着申込順に集会室使用許可証を発行する。
但し、使用許可証発行後と云えども第4項に定める優先順位により、先に発行した使用許可を変更することができる。
8. 集会室を使用する者は、次の各号を遵守しなければならない。
 - (1) 使用責任者を置くこと。
 - (2) 使用責任者は、使用に伴う一切の責任を負い、使用終了後直ちに清掃、備品の整理火気の点検、戸締り等を行ない管理者に報告する。
 - (3) 備品等を損傷または紛失した場合、使用責任者は、故意または過失に拘わらずその修復に要する費用を負担する。

以・上

対象物件の表示

別表1

物件名		メゾン 和光台	
敷地	所在地	埼玉県和光市白子2丁目1060番1・1060番2・4610番4・4610番7	
	面積	8487.51㎡	
	利害関係	所有者の共有	
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート 一部(5階建部分)鉄筋コンクリート造 地上11階 塔屋 11階建共同住宅 1棟 建築延面積 16,170.91㎡ 建築面積 22,530.34㎡	
付属施設		駐車場施設、自転車置場、塵芥集積所、外灯設備 植樹棟建物に付属する施設	

共用部分範囲

別表2

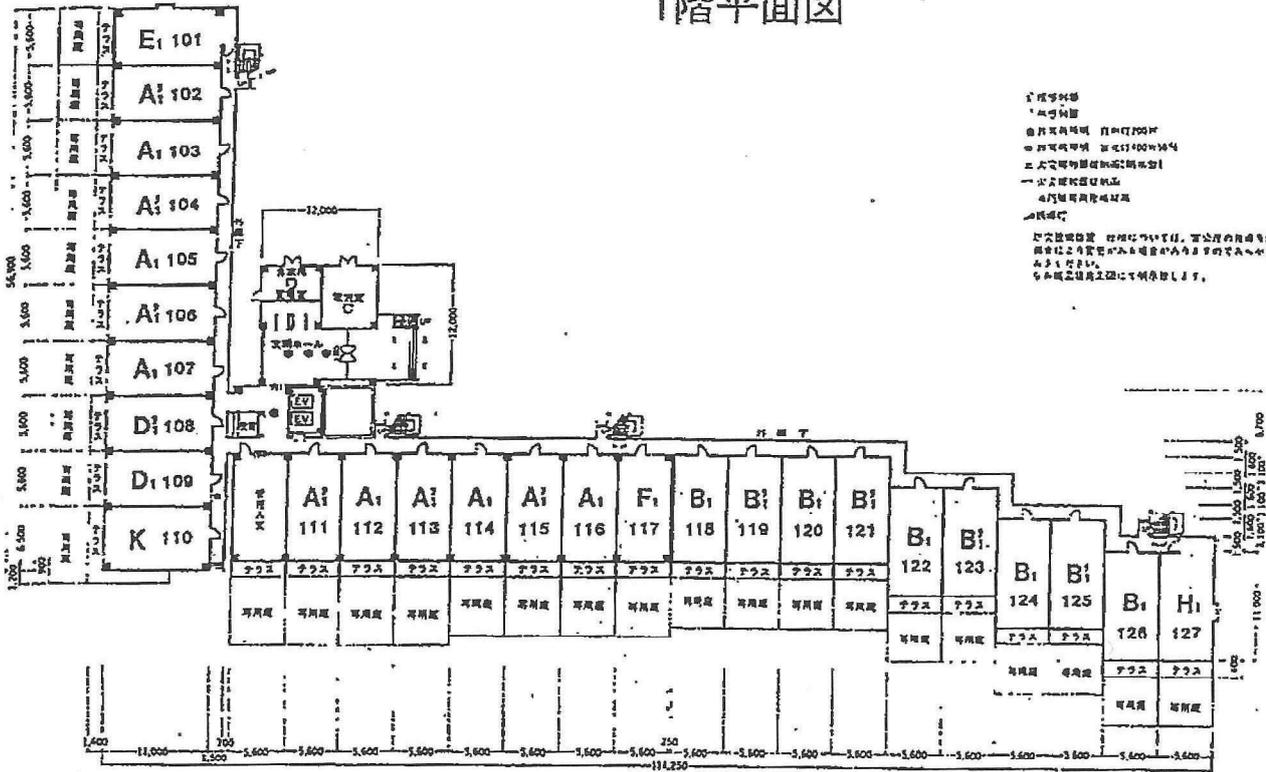
- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
- 3 管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの付属物

バルコニー等の専用使用権

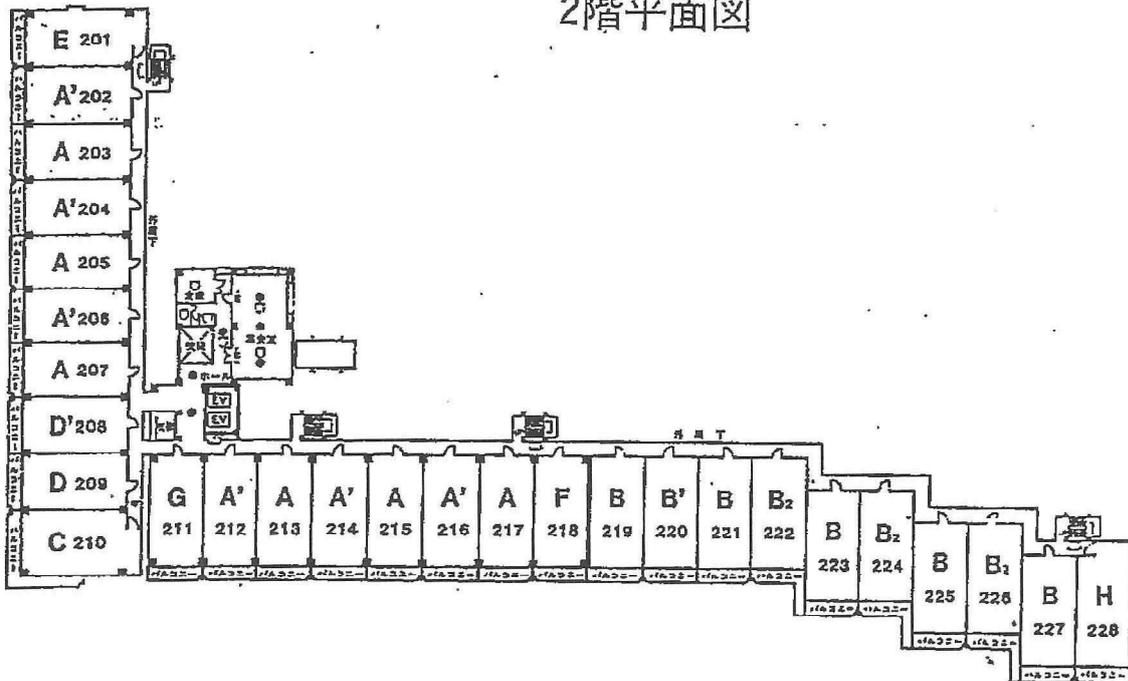
別表3

区分	専用使用部分	バルコニー	玄関窓 窓枠 窓ガラス	1階に面する庭
1 位置		各住戸に接する バルコニー	各住戸に属する 玄関扉、窓枠 窓ガラス	1各戸に通ずる庭
2 専用使用権者		各住戸の区分所有者	同 左	各区分所有者

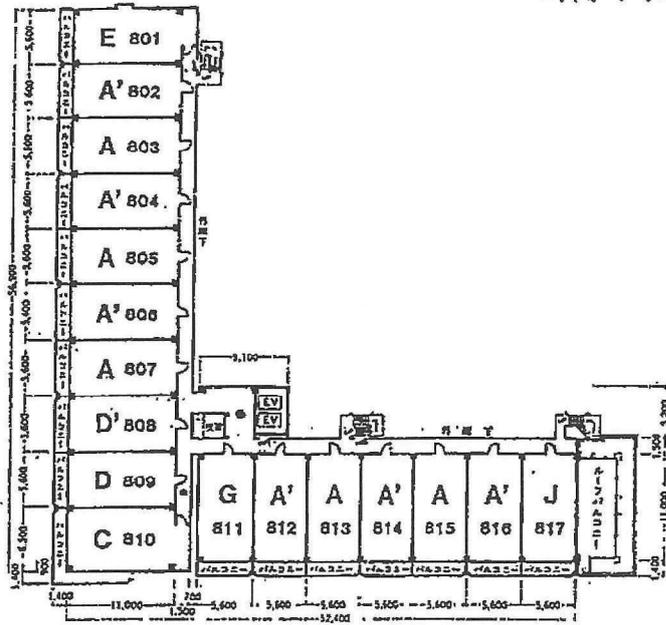
1階平面図



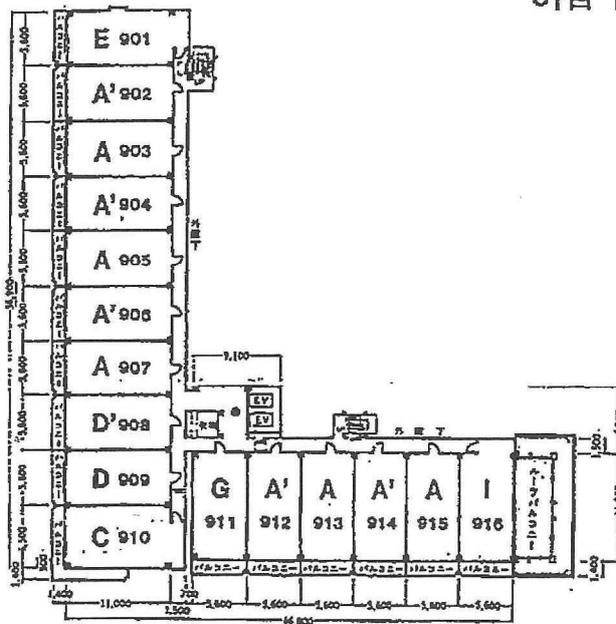
2階平面図



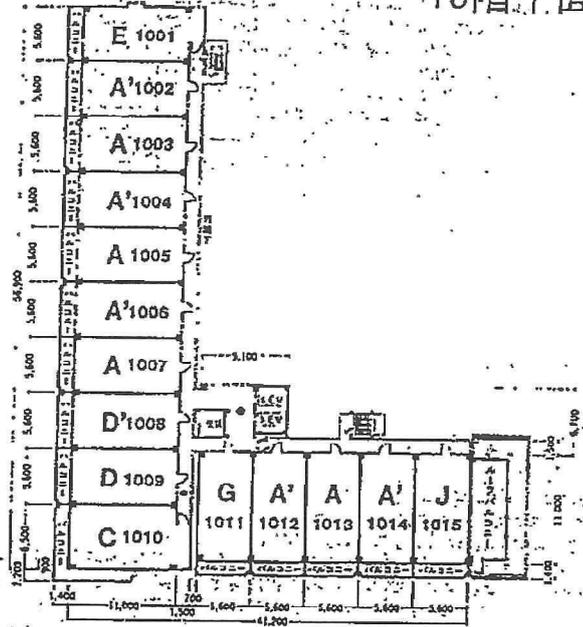
8階平面図



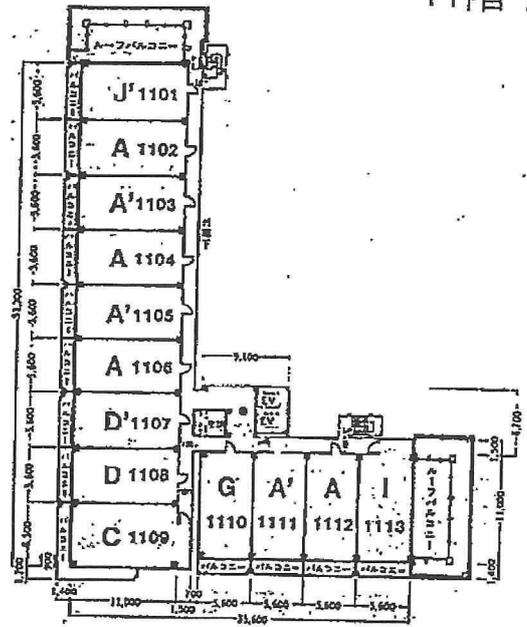
9階平面図



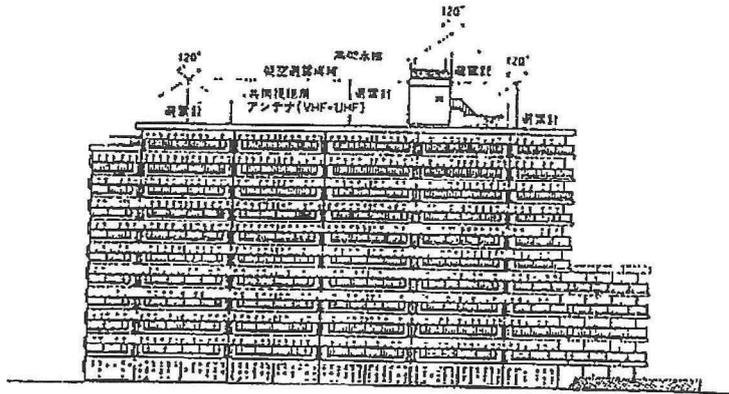
10階平面図



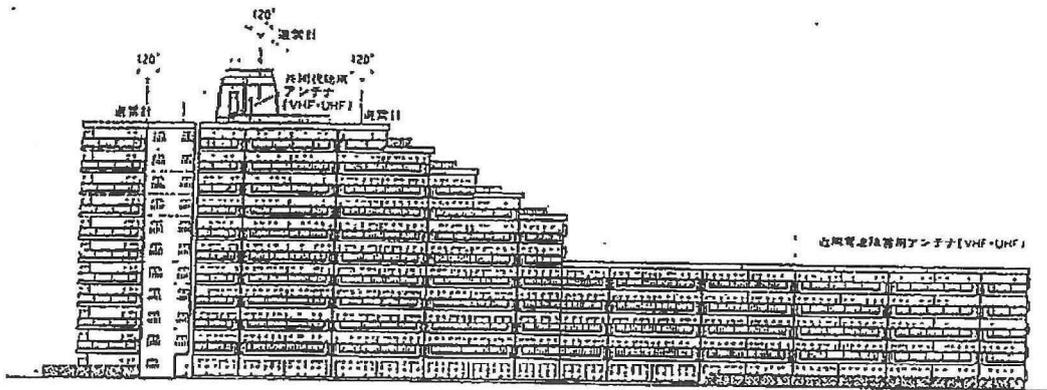
11階平面図



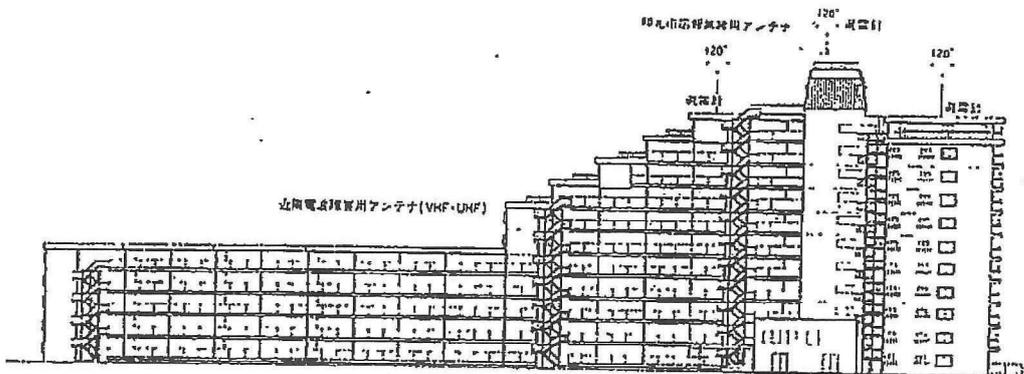
立面図



南西側立面図



南東側立面図



北西側立面図



北東側立面図

件名

出席者
氏称

管理

