

組 合 規 約

カクタス田無マンション管理組合



カクタス田無マンション管理組合同規約

本規約は「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、カクタス田無マンション（以下「本マンション」という）の敷地、建物及び付属施設の共同使用ならびに維持管理に関する区分所有者相互間の諸事項について定めるものである。

第 1 章 総則

（名称）

第1条 本マンションの区分所有者は、全員をもってカクタス田無マンション管理組合（以下「組合」という）を構成する。

（目的）

第2条 組合は、本マンションの敷地、建物及び付属施設を管理し、かつこれらの共同使用に伴う建物区分所有者の共同の利益を維持し良好な生活環境を保持するために必要な協議及び業務を行なうことを目的とする。

（事務所の所在地）

第3条 組合の事務所を「本マンション」内におく。

（定義）

第4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。

- （イ）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
- （ロ）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
- （ハ）占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう
- （ニ）専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
- （ホ）共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
- （ヘ）敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう
- （ト）共用部分等 共用部分及び附属施設をいう
- （チ）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
- （リ）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5条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この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もこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。
- 3. 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。

（対象物件の範囲及び共有等）

第6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。

- 2. 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。
- 3. 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。
- 4. 一区分の所有者の共有持分は、敷地及び共用部分の各々36分の1とする。

第 2 章 組合の業務

（組合の業務）

第7条 組合は、第2条の目的を達成するために次の業務を行なう。

- （イ）敷地及び共用部分等の清掃、保守、点検、運転、及びその他維持管理
- （ロ）敷地及び共用部分等に対する諸修繕
- （ハ）本マンションの共用部分等に対する各種保険に係る業務
- （ニ）その他日常管理に関する一切の事項
- （ホ）第15、16条に定められる管理費、修繕積立金の出納保管運用
- （ヘ）敷地及び共用部分等の変更及び運営に係る次の各号に掲げる業務
 - （1）売却又は廃棄
 - （2）新設、改造又は除却
 - （3）使用にかかる諸認可
- （ト）長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- （チ）その他管理に必要な一切の業務

（業務の委託等）

第8条 組合は、前条の業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請負わせて代行させる事が出来る。

第 3 章 組合員

（組合員の資格）

第9条 組合の組合員たる資格を有する者は、本マンションに区分所有権を有する者とする。

(組合への加入)

第10条 前条の組合員たる資格を有するものは、事由の如何を問わず組合に加入するものとし、新たに組合員たる資格を取得した者は、直ちに書面(様式[1])により、その旨を管理組合に届出なければならない。

(組合員の資格喪失)

第11条 組合員は、第9条の資格を喪失したときは、当然組合より脱退する。

2. 組合員が前項により組合を脱退したときは、直ちに書面(様式[1])により、その旨を管理組合に届出なければならない。

(権利義務の承継)

第12条 区分所有権の新譲受人は、包括承継人又は特定承継人として組合員としての一切の権利義務を承継する。

(建物の使用制限)

第13条 組合員は、その専用部分を居住目的以外には使用することは出来ない。

2. 組合員は、その専用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。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第14条 組合員は、敷地又は共用部分等の分割を請求することは出来ない。

2. 組合員は、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。

(管理費)

第15条 組合員は、第7条(イ)、(ハ)及び(ニ)に掲げる業務に加え、(ロ)のうち経常的、あるいは軽微な修繕に関する業務を行なうのに必要な物品購入費、水道光熱費、人件費、請負費、管理報酬、損害保険料及びその他の諸経費又は組合運営に必要な連絡会議等の費用に当てるため、総会で議決された管理費を支払うものとする。

(修繕積立金等)

第16条 組合員は、第7条(ロ)に掲げる業務のため、総会で議決された修繕積立金を組合に支払うものとし、組合はこれを積み立てるものとする。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当する場合に限って取り崩すことができる。

(イ) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

(ロ) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

(ハ) 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. 組合は、前項(イ)から(ハ)のため修繕積立金に不足が生じる場合は、総会の議決により定め、組合員はこれを負担する。

3. 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。

(管理費及び修繕積立金等の支払方法)

第17条 組合員は、翌月分の管理費及び修繕積立金等を当月末までに組合に所定の方法で支払わなくてはならない。

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5%の遅延損害金と、管理組合が負担することになる一切の弁護士費用(違約金)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. 理事長は管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を遂行することができる。

(諸費用の払戻し)

第18条 組合員は、その資格を喪失した場合において、既に納付した管理費及び修繕積立金及び第16条第2項による負担の払戻しを請求する事は出来ない。

(第三者使用)

第19条 区分所有者たる組合員は、その専有部分を第三者に使用させる場合は、管理組合に第三者使用届(様式[2])の提出を要し、第三者に対して組合規約及び細則に定める事項を遵守させる責を負い、第三者は規約及び細則を遵守する義務を負う。組合員は契約の相手に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。

2. 前項の場合、組合員は予め書面を以て管理組合の承認を得て、組合員としての管理組合活動の全部又は一部を当該第三者に委託する事が出来る。

(敷地及び共用部分等の使用)

第20条 組合員は、他の組合員との共有にかかる敷地及び共用部分等を、その用法に従って使用するものとする。

(禁止事項)

第21条 組合員は、次に掲げる行為をしてはならない。

(イ) 敷地及び共用部分等に対する修理、改造、改築、その他原状を変更すること

(ロ) 建物の外観及び構造を変更すること

(ハ) 専用バルコニーについて新たに構築物を築造すること。ならびに造園のための土量を搬入すること

(ニ) 建物の敷地又は外周その他共用部分等に看板、掲示板、広告、標識等を設置又は窓ガラス、扉(共用部側)に文字を書き、シールを貼ること

(ホ) 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、負荷、除去又は変更すること

(ヘ) 大型金庫その他重量物を建物内に搬入すること

(ト) 爆発性、引火性のある物品又は危険不潔悪臭のある物品を建物内に搬入すること

- (チ) 振動、騒音、電波、ペット飼育により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること
- (リ) その他組合員の共同の利益に反する行為をすること

(専有部分の修繕等)

- 第22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、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の決議を経なければならない。
4. 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。

(損害賠償)

- 第23条 組合員（ただし、その家族、被傭者及び訪問者を含む）が故意又は過失により本マンション又は他の組合員に人的又は物的被害を与えた時は、組合員はその請求に従い直ちに原状回復その他の方法により被害を賠償するものとする。

第4章 役員

(役員構成)

- 第24条 組合は、役員として、理事長1名、副理事長1名、理事（理事長、副理事長を含む会計、業務、安全、管理）6～9名、監事1名をおく。

(役員の資格)

- 第25条 役員は、すべて組合員もしくは第19条第2項により委託された居住者でなければならない。

(役員の任期)

- 第26条 役員の任期はいずれも1年とする。ただし再任を妨げない。
2. 役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができる。この場合、直ちに、組合員に通知する。
3. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員の選任)

- 第27条 役員は原則各階から輪番制により1名を互選し組合総会においてこれを選任する。
2. 各階に空室等があり互選できない場合は考慮する。

(役員の辞任)

- 第28条 役員は一身上の都合により辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員の義務)

- 第29条 役員は「区分所有法」等の法令、本規約及び総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(理事長)

- 第30条 理事長は「区分所有法」の定める本マンションの管理者となり、本組合を代表して組合を総括し、かつ原本となる本規約ならびに諸規約等を保管する。
2. 理事長は総会及び理事会の決議に基づき、自己の名に於いて組合の業務を執行することができる。

(副理事長及び理事)

- 第31条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代行する。
2. 理事は、第40条以下に定める理事会の運営に協力すると共に、組合の具体的な業務を担当する。

(監事)

- 第32条 監事は組合の業務執行ならびに経理の状況を監査し、その結果を総会に報告する。
2. 監事は理事会に出席し、組合業務運営に関し意見を述べることができる。
3. 監事は管理組合と業務の執行及び財産の状況について不正があると認めたときは臨時総会を招集することができる。
4. 監事は原則として前年理事長が就任する。

第5章 総会及び理事会

(総会)

- 第33条 総会は定時総会と臨時総会とする。定時総会は毎年1回5月に、また臨時総会は必要があるときは、いつでも理事会の決議を経て理事長が招集する。理事長は総会の議長をつとめる。

(招集)

- 第34条 総会を招集するには、開会の2週間前までに日時、場所、目的を組合員に通知するとともに、所定の場所に掲示しなければならない。
2. 総会の議案書類等の送付は別に届けがない場合は対象物件内の専有部分の住所宛に発するものとする。

(議決権)

- 第35条 組合員は区分所有建物1戸につき、1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、その者の氏名をあらかじめ組合に書面にて届け出るものとする。

(議決の方法)

第36条 組合の決議は、組合員の総議決権数の半数以上を有する組合員が出席し、出席組合員の議決権の過半数をもって決する。

2. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使できる。

3. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする時は、その代理人は他の組合員もしくは、組合員の家族のうち成年に達した者又は第19条第2項により委託された者に限る。

4. 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。

(組合員の総会招集権)

第37条 組合員の5分の1以上が総会の招集を請求したときは、理事長は2週間以内にこれを招集しなければならない。ただしこの場合は理事会の議決を必要としない。

2. 理事長が前項の召集を行なわない場合には、当該組合員は臨時総会を招集することができる。

(総会の決議事項)

第38条 次の事項は総会の決議を得なければならない。ただし議決の方法は、(イ)から(ハ)については総議決権数の4分の3以上の賛成を要する。(ニ)については総議決権数の5分の4以上とする。その他については第36条によるものとする。

(イ) 組合規約の制定及び変更

(ロ) 敷地及び共用部分等の処分、変更にかかる方針の決定

(ハ) 規約に違反し、他の組合員に著しい迷惑をかけた者に対する建物使用の停止又は競売の訴えをおこす決定

(ニ) 建物の老朽等使用に堪えなくなった場合の建替に関する決定

(ホ) 管理費及び修繕積立金の決定又は変更及びその賦課方法

(ヘ) 組合の運営にかかる基本的方針の決定又は変更

(ト) 「収支決算及び事業報告」、「収支予算及び事業計画」

(チ) 役員の選任及び解任

(リ) 役員の報酬の決定又は変更

(ヌ) 修繕積立金をこえる修繕及び費用の分担方法及び額の決定

(ル) 長期修繕計画の作成及び変更

(オ) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

(ワ) 使用細則の制定及び変更

(カ) その他組合の共同利益にかかる基本的事項

(議事録の作成及び保管)

第39条 総会の議事は議事録を作成し、議長と出席した組合員の中で議長の指名した2名がこれに署名捺印するものとする。

2. 理事長は議事録を保管するものとし、組合員の請求があった時はこれを閲覧させなければならない。

(理事会)

第40条 理事会は、総会の決議及び規約等に基づく組合の業務を執行するほか に、理事会が必要と認める事項を決定しこれを処理する。

2. 理事会は理事長が招集し、その議長をつとめる。

3. 理事会の議決は理事長又は副理事長を含む理事の過半数が出席し、その過半数で決する。

4. 理事会の議決定足数に達しなくても、理事会後一週間以内に書面にて賛否が得られたものは、出席数に加えて議決できる。

5. 事前に示された確定的な議案に対しては、書面にて議決権を行使できる。

6. 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。なお、議事録の保管、組合員の閲覧については第39条第2項を準用する。

(理事会の代理出席)

第41条 理事に事故があり理事会に出席できない場合は理事の配偶者又は一親等の親族にかぎり、理事長が認めた場合は代理出席を認める。

(管理運営検討委員会)

第42条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、管理運営検討委員会（以下「検討委員会」という。）を開催し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2. 検討委員会の検討が理事会の責任と権限を超える事項である場合、理事会活動に認められている経費以上の費用が必要となる場合は総会の決議を要す。

3. 管理運営検討委員の選任は定時総会の決議による。

4. 管理運営検討委員会の細則は別に定める。

第 6 章 会計

(会計年度)

第43条 組合の会計年度は毎年4月1日より翌年3月31日までとする。

(経 費)

第44条 組合の経費は管理費、修繕積立金、その他の収入をもってこれに当てる。

(収支予算の作成及び変更)

第45条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定時総会に提出し、その承認を得なければならない。

2. 収支予算の変更を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。

(会計報告)

第46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、定時総会に報告し、その承認を得なければならない。

(帳簿)

第47条 組合は次に掲げる帳簿を保管し、組合員の請求のあった時は、これを閲覧させなければならない。

(イ) 会計帳簿

(ロ) 什器及び備品台帳

(ハ) 組合員名簿

第 7 章 雑則

(防火管理者)

第48条 組合員より、消防法所定の防火管理者を選任する。

2. 消防庁より防火管理者に指示された事項は、理事会又は総会に諮りこれを処理する。

(義務違反者に対する措置)

第49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50条 区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人(以下「区分所有者等」という)が法令、規約又は細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為をおこなったときは、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も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も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くてはならない。

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。

(イ) 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

(ロ) 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。

(合意管轄裁判所)

第51条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(細則)

第52条 理事長はこの規約に定めのない事項については、総会の決議を得て組合の業務の執行に必要な細則を定め、又は変更する事が出来る。

(規約外事項)

第53条 規約及び細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令に定めるところによる。

2. 規約及び細則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。

(施行期日)

第54条 本規約は平成29年5月28日より施行する。

※ 原規約は昭和58年4月1日より施行され、昭和59年6月25日 法律改正に従い一部を改訂し施行されている。

※ 住宅宿泊事業法の公布に伴い、平成30年5月27日第3章 組合員(建物の使用制限)第13条について一部を改訂している。



別表第 1 対象物件の表示

物 件 名		カクタス田無マンション
敷地	所在地	東京都西東京市谷戸町 2 丁目 9 番地 4 号
	面 積	738.423 m ²
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 9 階 塔屋 9 階建共同住宅 建物延面積合計 3,221.080 m ²
	専有部分	住宅戸数 3 6 戸
附属施設	自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、変電室建物、植樹 建物に附属する施設	

別表第 2 共用部分の範囲

1. 玄関ホール、廊下、階段、塔屋、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、エレベーター機械室、パイプスペース、メータボックス、ポンプ室、ごみ収集置場、変電室、建物の対隣壁、外周フェンス、柱、床スラブ（内外壁、界壁）基礎部分、玄関扉（錠及び内部塗装を除く部分）、窓枠、バルコニー（ベランダは共有部分で専用使用部分）。
2. エレベーター設備、電気設備、給排水設備、火災報知設備、消防隊専用連結送水管、通信設備、避雷設備、共同照明及びコンセント設備、避難誘導灯、集合テレビアンテナ、集合郵便受箱、配線配管（給水管については本管から各住宅メータを含む部分、雑排水管については配管継手及び縦管）等 専有分に属さない「建物の附属物」。

※様式[1]、様式[2]は別添

平成 年 月 日

カクタス田無マンション管理組合

理事長 殿

区分所有者変更届（組合入会・退会届）

この度、カクタス田無マンション 号室の所有名義を変更しましたのでお届けします。
なお、新組合員はカクタス田無マンション管理規約及び使用細則等を確かに継承し、全て承諾のうえ名義変更致しました。

住戸番号		変更年月日	年 月 日
変更理由	① 売買 ② 相続 ③ 贈与 ④その他 ()		
旧 区 分 所 有 者	新区分所有者へ譲渡し、管理組合を退会したことをお届けします。 氏 名： 印		
	転居後の 連絡先	住 所 電 話	〒
新 区 分 所 有 者	管理規約等の権利義務を承継し、管理組合に入会したことをお届けします。 フリガナ 氏 名： 印		
	連絡先	住 所 電 話	〒
	管理費等支払開始月	年 月分から 振込人名義：	
	入 居 予 定 日	年 月 日	

カクタス田無マンション管理組合

理事長 殿

住居： 号室

氏名：

第三者使用に関する届出書

この度、私の所有する住戸を次の通り第三者に使用させることになりましたので、管理規約の規定に基づきお届けします。

住戸番号		使用者の入居予定日	年 月 日
使用者氏名			
区分所有者との関係 (該当事項を○で囲む)	賃借人 親子 兄弟姉妹 親族 その他 ()		
使用約者の項	当該住戸を使用するにあたり、管理規約、諸規定を遵守することを制約します。 年 月 日 使用者氏名： 印 電話番号：		
区分連絡（転出）先の先	住所：〒 電話： 携帯：		
管理組合活動	上記使用者が使用中の管理組合の活動を、使用者に（ 全て ・ 一部 ）委託します。 一部委託内容： ()		

カクタス田無マンション管理組合

理事長 殿

入 居 ・ 退 去 届

この度、入居・退去しましたので、ここにお届けします。

1. 住居	号室	居住者 氏 名	印
		電話番号	
		勤務先	
		電話番号	
2. 緊急連絡先		氏 名	
		電話番号	
		※可能な限り同居人以外の連絡先	
3. 管理費等振込者		氏 名	
		電話番号	
4. 退居後連絡先		住 所	
		電話番号	
5. 同居者構成	同居者総数	人	
	内 1 8 歳未満	人	

平成 年 月 日

カクタス田無マンション管理組合

理事長 殿

_____号室

氏 名 _____ 印

専有部分内装工事実施に関する承認願

この度、私は_____号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施いたしたくお届けします
ますので、ご承認をお願いいたします。

記

1. 工事内容
2. 工事場所
3. 工事期間 平成 年 月 日 ～ 平成 年 月 日
4. 施工業者 会社名 担当者
- TEL FAX

添付書類

・工事概略図 ・主な使用材料表 ・工事工程表

承認欄

上記届出に関して、承認いたします。

※工事が完了時に、管理組合に連絡をお願いいたします。

平成 年 月 日

カクタス田無マンション管理組合

理事長 _____ 印