

# 北小金ハイツ管理規約

昭和 60 年 4 月 20 日制定  
平成 11 年 5 月 16 日改定 (第 1 次)  
平成 12 年 5 月 21 日改定 (第 2 次)  
平成 18 年 6 月 1 日改定 (第 3 次)  
平成 30 年 5 月 20 日改定 (第 4 次)  
令和 3 年 5 月 31 日改定 (第 5 次)

北小金ハイツ管理組合



## 北小金ハイツ管理規約

## 目 次

第 1 章	総 則	頁
	第 1 条 目的 . . . . .	6
	第 2 条 定義 . . . . .	6
	第 3 条 本規約の遵守義務 . . . . .	7
	第 4 条 対象物件の範囲 . . . . .	7
	第 5 条 規約等の効力 . . . . .	7
	第 6 条 管理組合 . . . . .	7
第 2 章	専有部分及び共用部分等の範囲	
	第 7 条 専有部分の範囲 . . . . .	7
	第 8 条 共用部分等の範囲 . . . . .	8
第 3 章	敷地及び共用部分等の共有	
	第 9 条 共有及び共有持分等 . . . . .	8
	第 10 条 分割請求及び単独処分禁止 . . . . .	8
第 4 章	用 法	
	第 11 条 専有部分の用途 . . . . .	8
	第 12 条 敷地及び共用部分等の用法 . . . . .	9
	第 13 条 敷地及び共用部分等の専用使用権 . . . . .	9
	第 14 条 敷地及び共用部分等の第三者の使用 . . . . .	9
	第 15 条 専有部分の修繕等 . . . . .	9
	第 16 条 使用規則等 . . . . .	10
	第 17 条 専有部分の貸与 . . . . .	10

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

第18条	区分所有者の管理責任	1 1
第19条	敷地及び共用部分等の管理	1 1
第20条	窓ガラス等の改良	1 1
第21条	必要箇所への立入り	1 2
第22条	損害賠償	1 2
第23条	損害保険	1 2

### 第2節 費用の負担

第24条	管理費等	1 2
第25条	管理費	1 3
第26条	修繕積立金及び保全積立金	1 3
第27条	組合運営費	1 4
第28条	分譲物置修繕管理費	1 4

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

第29条	組合員の資格	1 5
第30条	届出義務	1 5
第31条	承継人に対する債権の行使	1 5

### 第2節 管理組合の業務

第32条	組合業務	1 5
第33条	業務の委託	1 6

### 第3節 役員

第34条	役員	16
第35条	役員任期	17
第36条	役員辞任	17
第37条	役員誠実義務	17
第38条	理事長	17
第39条	副理事長	18
第40条	理事	18
第41条	監事	18

### 第4節 専門的知識の活用

第42条	専門的知識を有する者の活用	18
第43条	専門委員会の設置	19

### 第5節 総会

第44条	総会	19
第45条	招集手続	19
第46条	組合員の総会招集権	20
第47条	出席資格	21
第48条	議決権	21
第49条	総会の成立及び議事	21
第50条	議決事項	22
第51条	書面による合意	23
第52条	議決事項の承継	23
第53条	議事録の作成及び保管	23

## 第6節 理事会

第54条	理事会	23
第55条	招集	24
第56条	定数及び議決	24
第57条	議決事項	24
第58条	議決事項の効力	24

## 第7章 会計

第59条	会計年度	25
第60条	予算の作成及び変更	25
第61条	会計報告	25
第62条	管理費等の徴収	25
第63条	管理費等の過不足	26
第64条	預金口座の開設	26
第65条	借入れ	26
第66条	帳票類の作成及び保管	26
第67条	債権の処理	26
第68条	消滅時の財産の清算	26
第69条	義務違反者に対する措置	26

## 第8節 補則

第70条	勧告及び指示等	27
第71条	訴訟等	27
第72条	合意管轄裁判所	27
第73条	近隣住民及び官公庁との協定の遵守	28
第74条	規約外事項	28
第75条	細則	28
第76条	規約原本	28

付 則

第1条	本規約の発効	29
第2条	管理組合の設立	29
別表1		30
別表2		31
別表3		32

使 用 細 則

使用規則	34
集会室使用規則	37

運 用 規 則

運用規則	39
------	----

## 北小金ハイツ管理規約

北小金ハイツ（以下「本ハイツ」という。）の専有部分を所有する区分所有者等（以下「区分所有者等」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律、その他の関連する法律等」（以下「区分所有法等」という。）に基づき、次の通り「北小金ハイツ管理規約」（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、本ハイツの管理又は使用に関する事項等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（定義）

本規約において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 構造上区分され、独立した住居、物置の用途に供することのできる建物の部分を目的とする所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
- 三 占有者 区分所有者以外の者で、専有部分を占有する者をいう。
- 四 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない付属物並びに共用部分とされた建物の部分及び付属の建物をいう。
- 六 敷地 建物が所在する土地及びその土地を一体として管理又は使用する土地で本規約により建物の敷地とされたものをいう。
- 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 専用使用権の対象になっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 十 反社会的勢力 常習的に暴力的行為を行うおそれのある団体及びその構成員。

#### 第3条（本規約の遵守義務）

1. 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及びその他の規則並びに総会及び理事会の決議事項（以下「規約等」という。）を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者又は占有者に対しても規約等に定める事項を遵守させなければならない。

#### 第4条（対象物件の範囲）

本規約の対象となる物件の範囲は、別表1に記載された敷地、建物及び付属設備等（以下「対象物件」という。）とする。

#### 第5条（本規約及び総会の決議の効力）

1. 本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、区分所有者が本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。

#### 第6条（管理組合）

1. 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、北小金ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する
2. 管理組合は、事務所を本ハイツ内に置く。
3. 管理組合の業務については、第6章第2節に定める。

### 第2章 専有部分及び共用部分等の範囲

#### 第7条（専有部分の範囲）

1. 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は次の通りとする。
  - 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
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、次の通りとする。
  - 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、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 外気に面する窓枠、窓ガラスは専有部分に含まれない。
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。

#### 第8条（共用部分等の範囲）

対象物件のうち、共用部分等の範囲は、別表1に掲げる通りとする。

### 第3章 敷地及び共用部分等の共有

#### 第9条（共有及び共有持分等）

1. 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し、その持分は次の通りとする。
  - 一 敷地部分については、区分所有者全員の共有とし、その持分は区分所有者の専有する専有面積の割合による。
  - 二 建物部分及び当該建物付属設備（高架水槽及び付属配管を除く。）については、当該建物棟区分所有者の共有とし、その持分は所有する専有面積の割合によるものとする。
  - 三 対象物件の内、付属施設及び共用部分等については、区分所有者全員の共有とし、その持分は区分所有者の専有する専有面積の割合によるものとする。
2. 前項の床面積の計算は不動産登記簿記載の面積によるものとする。

#### 第10条（分割請求及び単独処分の禁止）

1. 区分所有者は、敷地又は共用部分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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。但し、当マンションに居住している組合員へ貸与する場合はこの限りではない。

### 第4章 用 法

#### 第11条（専有部分の用途）

1. 区分所有者は、その専有部分の用途として、住戸部分は住居を目的とし、倉庫部分は倉庫を目的とし、他の用途に供してはならない。
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項の住宅宿泊事業及びシェアハウス、会社寮等として使用してはならない。
3. 第1項、第2項の規定に違反し、他に迷惑又は損害を与えたときは、当該区分所有者は原状回復と損害の賠償をしなければならない。

#### 第12条（敷地及び共用部分等の用法）

1. 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。
2. 敷地及び共用部分等は反社会的勢力の事務所用として使用してはならない。

### 第13条（敷地及び共用部分等の専用使用权）

1. 区分所有者は、対象物件のうち別表2に掲げる敷地及び共用部分等の一部（以下「専用使用部分」という）について同表に掲げる通り、専用使用权を有することを承認する。
2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者の専用使用权を承継し、専用使用部分を使用することができる。
3. 別表1記載の共用部分の貸与については、総会の決議を要する。

### 第14条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

1. 管理組合は、敷地及び共用部分等のうち管理事務所、その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設及び備品（以下「管理施設等」という。）について、第33条の規定により管理業務を委託又は請負った者に無償で使用させることができる。
2. 管理組合は、電気、ガス、水道等の施設の維持管理のため、当該事業者が敷地及び共用部分等の一部をその事業遂行に必要な期間、有償又は無償にて使用させることができる。また、それらの施設の保守管理及び改修等の必要がある場合には、対象物件内に立入り作業させることができる。
3. 前項に掲げたものの他、区分所有者は、管理組合が総会の議決を経た場合には、敷地及び共用部分等（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。

### 第15条（専有部分の修繕等）

1. 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り付け、もしくは取替（以下「修繕等」という。）を行おうとするときにおいて、その修繕等が騒音・振動の発生等他の専有部分に影響を与えるおそれがある場合、あらかじめ管理者にその旨を申請し、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管理者に提出しなければならない。
3. 管理者は、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するときは、理事会（第54条による理事会をいう。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、承認の範囲において、専有部分の修繕等にかかわる共用部分の工事を行うことができる。
5. 管理者又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲において、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、区分所有者

は、正当な理由がなければ、これを拒否することができない。

6. 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者は、その責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

#### 第16条（使用規則等）

対象物件の使用については、使用規則等（以下「諸規則」という。）を別に定める。

#### 第17条（専有部分の貸与）

1. 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、本規約等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. 前項の場合には、区分所有者及び第三者は、所定の様式により第三者使用開始前に第38条に管理者に届けなければならない。
3. 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。
  - 一 契約の相手方が反社会的勢力及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約すること。
  - 二 契約の相手方が反社会的勢力であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
  - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
4. 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約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

#### 第18条（区分所有者の管理責任）

1. 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。
2. 区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、次の各号に掲げる者に譲渡又は貸与してはならないとともに、自らが反社会勢力となつてはなら

ない。

- 一 反社会的勢力
  - 二 賭博、売春、麻薬密売等違法行為を行う者又は団体
  - 三 第一号及び第二号に掲げる者又は団体を対象物件内に居住させ、又は反復継続して出入りさせる者
  - 四 その他共同生活環境を侵害するおそれのある者又は団体
3. 区分所有者が前第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者は、反社会勢力の排除及び掛る損害の責に任じなければならない。

#### 第19条（敷地及び共用部分等の管理）

1. 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、これを行なう。ただし、敷地及び共用部分等のうち専用使用部分の通常管理については、当該部分を専用使用する者の責任と負担において行なわなければならない。
2. 敷地及び共用部分等のうち、専用使用部分の通常管理を行うに当り当該区分所有者は、対象物件の外観、形状等の変更並びに構築物の設置をしてはならない。
3. 専用使用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。
4. 理事会は、災害等の緊急時においては、総会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保全行為を行うことができる。

#### 第20条（窓ガラス等の改良）

1. 共用部分等のうち、各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部にかかわ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。
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ことができる。

#### 第21条（必要箇所への立入り）

1. 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、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。

2. 前項の立入り請求を正当な理由なく拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。また、立入りをした者は、速やかに、その箇所を原状に復さなければならない。
3. 第1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。
4. 第3項により立ち入った者には、立ち入ることにより知り得た事項については守秘義務を負わせる。

#### 第22条（損害賠償）

区分所有者又は専有部分の占有者（その家族、被用者及び来訪者を含む。）が故意又は過失により、対象物件、区分所有者又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速やか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23条（損害保険）

1. 区分所有者は、共用部分等に関し、管理者が火災保険その他の損害保険契約を締結することを承認する。
2. 管理者は、前項の契約に基づく保険金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

#### 第24条（管理費等）

1. 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
  - 三 保全積立金
2. 管理費等の額については、別表3に定める。

#### 第25条（管理費）

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 共用部等に係わる電気代、ガス代、水道代等の公共料金及び公租公課
- 二 エレベーター設備、給水設備、排水設備、電気設備、消防設備、ガス設

- 備、植栽その他の共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 経常的な補修費
  - 四 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険料
  - 五 備品費、工具及び機器費
  - 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
  - 七 第27条に定める組合運営費
  - 八 管理委託費
  - 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
  - 十 その他敷地及び共用部分等の通常及管理及び住環境の向上に要する費用

#### 第26条（修繕積立金及び保全積立金）

1. 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金及び保全積立金を積み立てる。
2. 前項により積み立てた修繕積立金及び保全積立金は、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、これを取り崩すことができる。
  - 一 一定の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 建物の建替え又はマンションの敷地の売却（以下「建替え等」という。）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
3. 保全積立金は前項に掲げる経費のうち、主として大規模な修繕等に充当し、修繕積立金は、保全積立金を充当する以外の修繕等に充当する。
4. 第2項の規定にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替決議（以下「建替決議」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「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、建物の建替えにかかわ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に、管理組合は、消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金及び保全積立金を除いた金額を限度として修繕積立金及び保全積立金を取り崩すことができる。
5. 第1項の規定にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マン

ションの敷地売却に係る計画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、修繕積立金及び保全積立金から管理組合の消滅時にマンションの敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金及び保全積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金及び保全積立金を取り崩すことができる。

6. 管理組合は、第2項各号の経費に充当するため借入をしたときは、修繕積立金及び保全積立金をもってその償還に充てることができる。
7. 修繕積立金及び保全積立金は、管理費とは区別して経理しなければならない。
8. 管理者は、予算に計上されていない修繕工事等1件につき工事費の金額100万円以下（緊急を要する合場には、この限りでない。）の場合には、理事会の承認を経て、善良なる管理者の注意義務をもって修繕積立金を取り崩し、支出することができる。
9. 管理者は、予算に計上されている修繕工事等1件につき、止むを得ざる場合には理事会の承認を経て、予算金額100万円までの修繕等は予算金額の20%まで、予算金額100万円超の修繕等は予算金額の10%まで（緊急を要する場合には、この限りではない。）善良なる管理者の注意義務をもって修繕積立金又は保全積立金を取り崩し、支出することができる。
10. 管理者は、総会の議決を経て、500万円を限度として、修繕積立金収支予算に、緊急工事予備費を計上することができる。この場合、500万円を超えて支出することはできない。
11. 第7項、第8項及び第9項の場合以外の支出については、総会の議決を経るものとする。

## 第27条（組合運営費）

第25条第7項の組合運営費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する。

- 一 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要する費用
- 二 会議、広報、連絡業務、役員の活動その他管理組合の運営に要する費用

## 第28条（分譲物置修繕管理費）

分譲物置（屋外・C棟屋内）所有者は、別表3に定める修繕管理費を負担しなければならない。この修繕管理費は第26条第1項の修繕積立金に充当する。なお、分譲物置の次の部分については本ハウスの共用部分とみなし、管理組合が現状維持に必要な管理修繕を実施する。

- ・外周壁、屋根、扉、扉枠

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### 第29条（組合員の資格）

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。

#### 第30条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者、並びにその専有部分について長期の不使用及び第三者に貸与する者は、直ちにその旨を所定の様式により管理組合に届けなければならない。

#### 第31条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権の行使は、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。

### 第2節 管理組合の業務

#### 第32条（組合業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 一 対象物件のうち、敷地及び共用部分等（以下「組合管理部分」という。）の保安、保全点検、整備、手入れ、清掃、消毒及び塵芥等の処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 組合管理部分の変更、処分及び運営
- 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 五 管理費等及び使用料の賦課、徴収、保管、費用の支出並びに運用等
- 六 管理費等及び使用料の決算報告及び予算の作成
- 七 第23条に定める共用部分等に対する損害保険の付保
- 八 組合管理部分に関する町内会、官公庁及び対象物件に係わる建築、分譲、管理、各業者との対外業務
- 九 組合員に対する広報及び連絡業務
- 十 マンション及び周辺の風紀、福祉、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十一 第13条の専用使用部分について、管理組合が行なうことが適当であると認められる管理行為

- 十二 区分所有者の特定承継人及び占有者に対する規約等の配布及び周知に関する業務
- 十三 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 十五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 十六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 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

### 第33条（業務の委託）

管理組合は、前条に定める業務の一部をマンション管理業者等第三者に委託し、又は請負わせることができる。

## 第3節 役員

### 第34条（役員）

1. 管理組合に次の役員を置く。
  - 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 1名
  - 三 会計担当理事 1名
  - 四 書記担当理事 1名
  - 五 理事 数名（理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事を含む。以下同じ。）
  - 六 監事 1名
2. 役員は、本ハイツに現に居住する組合員のうちから、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。
4. 役員が反社会的勢力と判明した場合、直ちにその地位を失うものとする。

### 第35条（役員の任期）

1. 役員の任期は、選任された通常総会の日から、翌年の通常総会の日までとする。
2. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。
3. 任期前に退任した役員の補欠として選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。

4. 辞任により退任する役員は、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。
5. 役員が辞任又は退任により役員に欠員が生じた場合には、理事会において、補欠の役員を選任する。

#### 第36条（役員が辞任）

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。ただし、前条第2項の場合は、その限りではない。

#### 第37条（役員が誠実義務等）

役員は法令並びに規約等に従い、組合員のため誠実にその職務を遂行する。  
役員は、役員としての活動に應ずる必要経費の支払を受けることができる。

#### （利益相反取引の防止）

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

#### 第38条（理事長）

1. 理事長は管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約等に従い理事長の職務として定められた職務を遂行する。
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、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。
4. 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。

#### 第39条（副理事長）

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代行し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

#### 第40条（理事）

1. 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 理事は、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。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運営、支出等の会計業務を行う。
- 4 書記担当理事は、総会、理事会等の議事の経過等を取りまとめ、それらの議事録を作成し、保管する。

#### 第41条（監事）

- 1 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、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、又は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、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、必要があるときは、意見を述べなければならない。ただし、議決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、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5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の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。
- 8 監事は理事を兼ねることができない。

### 第4節 専門的知識の活用

#### 第42条（専門的知識を有する者の活用）

管理組合は、理事会の議決により、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て、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談し、助言、指導その他の援助を求めることができる。

#### 第43条（専門委員会の設置）

- 1 管理組合は、理事会の議決により、本ハウスの管理等に関し、各分野の専門的知識を有する組合員をもって適当な名称を冠した専門委員会を設置し、特定

項目について諮問し、答申を求めることができる。

2. 前項の答申が理事会で承認された場合には、当該専門委員会は答申の実施に関し理事会を補佐する。

## 第5節 総 会

### 第44条（総会）

1. 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. 理事会は、通常総会を年1回、新会計年度開始後2か月以内に、また、臨時総会は理事長が必要と認め、理事会の議決を経て、いつでも招集することができる。
4. 総会の議長は、理事長が務める。

### 第45条（招集手続）

1. 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又はマンションの敷地の売却決議であるときは2か月前）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て先に発する。ただし、届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛てに発する。
3. 第1項の通知は、対象物件に居住する組合員又は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49条第3項第一号から第三号までに掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンションの敷地の売却決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第4項に規定する建替え決議である場合には、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及び保全積立金として積み立てられている金額
6. 会議の目的がマンションの敷地の売却決議であるときは、第4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 売却を必要とする理由
  - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
  - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンションの敷地の売却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か月前までに、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。
  - 8 第47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。
  - 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンションの敷地の売却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。

#### 第46条（組合員の総会招集権）

- 1 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる議決権を有す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があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンションの敷地の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しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知をしない場合には、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 前項の場合においては、第44条第4項の規定にかかわらず、議長は出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権総数の過半数をもって、組合員の中から選出する。
- 4 第41条第2項の規定により、監事が招集した臨時総会の議長の選任については、前項の規定を準用する。

#### 第47条（出席資格）

- 1 総会に出席できる者は、組合員のほか理事会が必要と認め承認した者とする。
- 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、あらかじめ理事長に通知し、総会に出席して意見を述べるることができる。

#### 第48条（議決権）

1. 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戸につき、2以上の組合員が存在する場合には、あわせて一組合員とし、あらかじめ議決権を行使する者1名を定めて、組合加入の際、理事長に届け出なければならない。
3. 組合員は、代理権を証する書面（以下「委任状」という。）又は、代理人によって議決権を行使することができる。この場合、出席組合員とみなす。
4. 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、その代理人は、組合員が法人である場合には、その構成員、個人である場合には、その組合員と同居する家族のうち成年に達した者、又は賃借人及びその同居する家族のうち成年に達した者、若しくは他の出席組合員でなければならない。
5. 前項の場合において、その組合員と同居する家族のうち成年に達した者の外は委任状をその総会の招集権者に提出しなければならない。

#### 第49条（総会の成立及び議事）

1. 総会は、議決権総数の過半数（前条第3項による議決権行使を含む。）以上を有する組合員の出席をもって成立する。
2. 総会の議事は、出席組合員の有する議決権数の過半数（前条第3項による議決権行使を含む。）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、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上（前条第3項による議決権行使を含む。）で決する。
  - 一 本規約及び使用規則等の制定、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項の規定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項の義務違反者に対する占有部分の使用禁止、区分所有法第59条第1項の区分所有権の競売又は区分所有法第60条第1項の占有にかかわる専有部分の引渡請求に関する訴えの提起
  - 四 建物の価格の2分の1を越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議決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、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で決する。
5. マンションの敷地の売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で決する。

6. 4、5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。
7. 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。
8. 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の処分又は大規模な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、その組合員は、正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。
9. 第3項第三号の決議を行なうには、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。
10. 総会においては第45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。

#### 第50条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の議決を要する。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等の賦課徴収方法
- 四 本規約及びその他の諸規則の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第26条に定める特別の管理の実施及びそれに充当するための資金の借入並びに修繕積立金及び保全積立金の取り崩し
- 七 修繕積立金及び保全積立金の保管及び運用方法
- 八 第49条第3項第三号に定める訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分等の復旧
- 十 第45条第4項の建替え決議により行なう建物の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンションの敷地売却
- 十一 役員を選任及び解任
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結、変更及び解除
- 十三 共用部分の譲渡又は貸与
- 十四 その他管理組合の業務に関する重要事項

#### 第51条（書面による合意）

1. 第50条の総会の決議を要する事項について、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. 第50条の総会の議決を要する事項について、組合員全員の書面による合意があるときは総会の議決があったものとみなす。
3. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。
4. 前2項の場合、事後可及的速やかに、組合員全員にその経過及び処置を書面又は提示によって報告しなければならない。

#### 第52条（議決事項の承継）

総会において議決した事項については、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても効力を生じる。

#### 第53条（議事録の作成及び保管）

1. 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。
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6節 理 事 会

#### 第54条（理事会）

1. 理事会は、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 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管理組合の業務執行の決定
  - 二 理事の職務の執行の監督
  - 三 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事の選任
3. 理事会の議長は、理事長が務める。

#### 第55条（招集）

1. 理事会は、理事長が招集する。
2. 理事の4分の1以上が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. 理事会の招集手続は、第45条（建替え決議又はマンションの敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項並びに第5項の場合を除く。）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。

#### 第56条（定数及び議決）

1. 理事会は、理事の過半数以上の出席により成立し、その議事は出席者の過半数で決する。
2. 前項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
3. 議事録については、第53条の規定を準用する。

#### 第57条（議決事項）

本規約で定めるものの他、次に掲げる事項は理事会の業務とする。

- 一 収支決算案、事業報告、収支予算及び事業計画案
  - 二 本規約の変更及び諸規則の制定、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 管理委託契約の締結、変更に関する案
  - 五 その他総会提出議案
  - 六 第15条及び第20条に定める承認又は不承認
  - 七 第60条第5項に定める未納の管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の遂行
  - 八 第70条に定める勧告又は指示等
  - 九 総会から付託された事項
  - 十 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
  - 十一 その他規約等に定める管理組合の業務に関する議決事項
- 2 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

#### 第58条（議決事項の効力）

理事会が議決した事項については、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても効力を生じる。

## 第7章 会 計

### 第59条（会計年度）

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60条（予算の作成及び変更）

1. 理事長は、毎年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. 収支予算を変更する場合には、理事長は、その案を臨時総会に提出し、承認を得なければならない。

### 第61条（会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を監事の会計監査を経て通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

### 第62条（管理費等の徴収）

1. 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める分譲物置管理費を、組合員が各自開設する管理組合の指定する金融機関の預金口座から自動振替の方法、又は金融機関が行なう振込の方法により、翌月分を当月末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、当該未納付金額について年利10%の遅延損害金及び督促に要した費用の一切を加算して、当該組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金及び督促に要した費用の一切は、第25条に定める管理費に充当する。
4. 組合員は、事由の如何を問わず、納付した管理費等及び分譲物置管理費について、返還請求、又は分割請求をすることはできない。
5. 理事長は、第1項に違反する組合員に対して、管理費等及び分譲物置管理費に係わる支払督促の申立又は訴えの提起に関し、当事者として、訴訟追行権を有し、理事会の決議により訴訟その他法的措置をすることができる。
6. 前項により、理事長が支払督促の申立又は訴えを提起したときは、遅滞なくその旨を第1項に違反する組合員に通知しなければならない。この場合、その内容を所定の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。

### 第63条（管理費等の過不足）

1. 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰は、理事会の決議により翌年度における管理費等に充当する。
2. 管理費等に不足を生じた場合には、組合員は、第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じてその都度必要な金額を負担しなければならない。

### 第64条（預金口座の保有）

管理組合は会計業務を遂行するために、次の管理組合の銀行預金口座を保有する。

- イ 管理費口座
- ロ 修繕積立金口座
- ハ 保全積立金口座
- ニ 管理運営費口座

### 第65条（借入れ）

管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うために必要な範囲内において借入れをすることができる。ただし、借入れについては、第50条に定める議決を要する。

### 第66条（帳票類の作成及び保管）

理事会は、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、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67条（債権の処理）

管理組合は、管理費等及び第26条に定める分譲物置管理費その他管理組合が区分所有者並びに占有者に対して有する債権について、著しく回収が困難と判断した場合には、総会の決議を経て、その債権の雑損失処理を行うことができる。

### 第68条（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産は、第9条に定める各区分所有者の共用部分等の共有持分割合に応じて、各区分所有者に帰属する。

### 第69条（義務違反者に対する措置）

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仕様

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。

## 第8章 補 則

### 第70条（勧告及び指示等）

1. 区分所有者若しくはその同居人（法人にあつては、その構成員）又は専有部分の貸与を受けた者或いはその同居人（法人にあつては、その構成員）（以下「区分所有者等」という。）が法令又は規約等に違反したとき又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行なったときは、理事長は、理事会の議決を経てその区分所有者等に対し、その是正に必要な勧告、指示若しくは警告を行なうことができる。
2. 区分所有者は、その同居人又はその専有部分の貸与を受けた者、或いはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者等が、規約等に違反したとき及び区分所有者等又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には、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 行為差し止め、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講ずること。
  - 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及び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し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し止め等の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。
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45条第2項及び第3項の規定を準用する。

### 第71条（訴訟等）

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、理事長は、前条によるほか、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。

#### 第72条（合意管轄裁判所）

規約等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地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

#### 第73条（近隣住民及び官公庁との協定の遵守）

組合員は、管理組合、又は組合員等が組織する住民団体が近隣住民及び関連官公庁等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。

#### 第74条（規約外事項）

1. 規約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、総会の議決により定める。

#### 第75条（細則）

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。

#### 第76条（規約原本）

1. 本規約を証するため、本規約成立時の総会議事録署名人が記名押印しこれを原本とする。
2. 規約原本は、理事長がこれを保管し、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. 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、一通の規約原本に、現に有効な規約原本及び規約変更を議決した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名押印した上で、この規約原本を保管する。
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、規約変更を決議して総会の議事録及び現に有効な規約内容を記載した書面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は、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。

## 付 則

### 第1条（本規約の発効）

本規約は、2021年（令和3年）5月31日から発効する。

### 第2条（管理組合の設立）

管理組合は、昭和60年4月20日に設立された。

別表1 対象物件の表示（規約第4条による）並びに敷地及び共用部分等の範囲の表示（規約第8条による）

名称		北小金ハイツ
敷地	所在・地番・地積	千葉県松戸市小金字西 445-53 登記簿面積 4,705,32 m <sup>2</sup> 以下の部分はこの含まず (1)駐車場敷地 (2)倉庫及び戸外倉庫底地部分 (3)消防用水槽(1箇所)
	権利形態	所有権：区分所有者の専有面積(登記面積)による所有権
建物及び施設	所在地 住居表示 種類・構造	敷地所在地番と同じ 千葉県松戸市小金 445-53 鉄骨鉄筋コンクリート、 A棟 5階建 B棟 5階建(一部3階建) C棟 7階建(一部10階建、塔屋2階)
	建築面積 建築延面積	1624,15 m <sup>2</sup> 10561,88 m <sup>2</sup>
施設	総戸数	111戸 管理棟1棟
	専有部分	専用使用権と専用使用部分 (1)バルコニー、フラワーボックス (2)庭
	共用部分	共用部分と施設 (1)建物部分…建物の基礎、外周壁、対隣壁、床、外部階段、内部階段、階段室、階段踊場、エレベーターホール、エレベーターシャフト、パイピングスペース、屋上、エレベーター機械室等専有部分に属さない建物部分 (2)付属設備…上記(1)に付属する給水設備、排水設備、電気設備、警報設備、消防設備、テレビ共同視聴設備、避雷設備等これらの配線、配管、集合郵便受け箱等専有部分に属さない付属設備 (3)付属施設… ①給水設備(受水槽、高架水槽、ポンプ室、同機械室設備等) ②汚水処理施設 ③給排水配管(給水、排水主管及び枝管等) ④諸施設(街燈、案内板、自転車置場、防災倉庫、その他構築物、植栽等) (4)規約共用部分…管理棟

別表2 敷地及び共用部分等の専用使用部分の表示（規約第13条）

適用 専用使用 部分	位置	用法	専用使用者	期間	条件	日常管理
庭	A棟西側の4LDK を除くA棟B棟の 1階、及びC棟1階 又は4階の各戸	通常の 庭として	庭に接する 区分所有者	区分所有権 存続の間	無償	当該専用 使用者
管理棟	別紙配置図通り	通常の管理業務 を行う範囲	管理者の 指定する者	管理業務 継続の間	無償	当該専用 使用者
バルコニー フラワーボ ックス	各住戸に接する バルコニー、 フラワーボックス	通常のバルコニ ー、フラワーボッ クス	各住戸の 区分所有者	区分所有権 存続の間	無償	当該専用 使用者
玄関扉 窓枠、 窓ガラス	各住戸に付属	通常の玄関扉、 窓枠、窓ガラス として	各住戸の 区分所有者	区分所有権 存続の間	無償	当該専用 使用者
自転車置場	別紙配置図通り	使用規定 による	同左	同左	無償	管理組合

別表3 管理費・修繕積立金・保全資金（月額）

（単位：円）

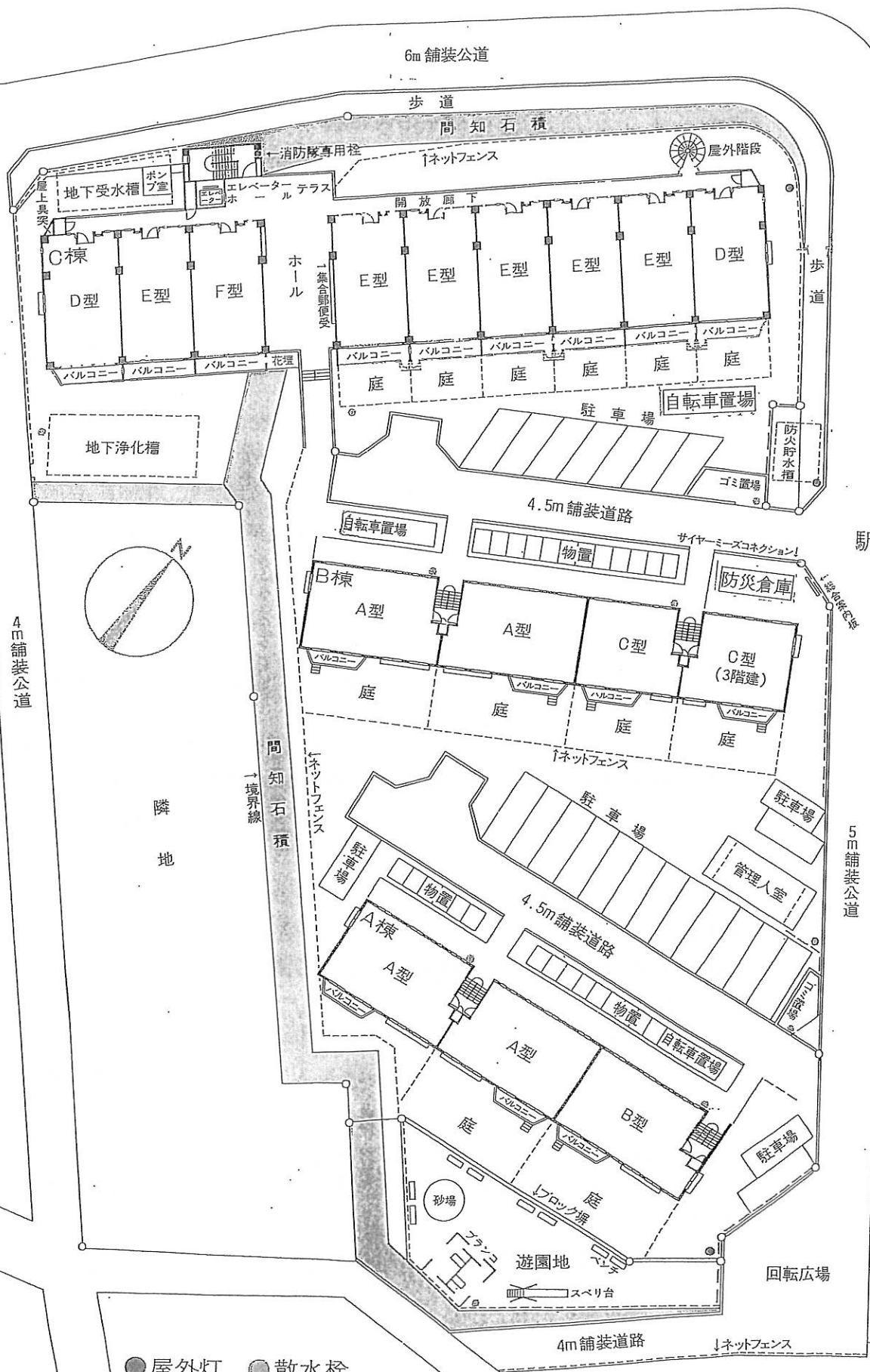
タイプ	戸数	管理費	修繕積立金	保全資金	合計
A	20	10,400	4,800	9,600	24,800
B	5	10,400	5,000	10,000	25,400
C	8	9,450	4,000	8,000	21,450
D	17	10,400	4,200	8,400	23,000
E	51	10,400	4,000	8,000	22,400
F	10	10,400	4,000	8,000	22,400

※分譲物置修繕管理費 1庫当り 月額300円

管理費の減額実施日 : 平成17年8月1日

保全資金の改訂実施日 : 平成13年4月1日

＊1階(C棟は4階)配置図



● 屋外灯 ● 散水栓

## 使用規則

区分所有者等は、本ハイツの快適な居住性を維持し、建物を良好に管理して行くために、北小金ハイツ管理組規約第16条に基づき、次の通り本使用規則を定める。

### 1. 管理者に事前承諾又は連絡を要する事項

- イ 大型冷蔵庫、ピアノ等重量物の搬入又は移動
- ロ 建物及び諸設備の故障又は異常並びに建物の専有部分の様態替え、塗装建具類及び構造上の変更、工作物の築造、その他電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械器具類の新設増設、除去、変更。

なお、区分所有者等が上記行為をすることにより、他の区分所有者等に損害を与えるおそれのあるときには、事前に当該区分所有者等の承諾を必要とし、かつその区分所有者等が損害を被った場合は賠償することを要する。

### 2. 禁止事項

- イ 他の区分所有者等に迷惑又は危害を加えるおそれのある動物を飼育すること。
- ロ 発火、引火、発煙等のおそれのある危険物、不潔又は悪臭を発する物、劇薬類の持ち込み、保管及び製造すること。
- ハ 他の区分所有者等に迷惑を及ぼす雑音、高温を継続的に発すること。
- ニ 共用部分の不法な占拠、物品、塵芥等の放棄。特に非常出入口及び消火栓、消火器の付近には臨時でも物をおくこと。
- ホ 火災報知機、防犯等の非常器具類を必要とする時以外にみだりに使用すること。
- ヘ 騒音、悪臭を伴う行為、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、本ハイツの居住性をそこない近隣に迷惑を及ぼすこと。
- ト 建物の敷地又は建物の外周、その他の共用施設及び共用部分に看板、掲示板、広告、標識の設備等工作物を構築し、又は窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- チ バルコニー等に物置、工作物等を構築すること及び土類を搬入すること。

- リ 出窓の新設
- ヌ ホールでのボール遊び、廊下、階段での自転車・三輪車・ボードでの乗り回し及び通過行為等。
- ル 管理員及び清掃員に私的雑用を依頼すること。
- ヲ 自転車を自転車駐輪場以外の場所に放置すること。
- ワ 自動二輪車及び原動機付自転車を本ハイツ敷地内に放置すること。

### 3. 注意事項

- イ バルコニーの清掃時に、塵芥等がバルコニーの外に飛散落下しないように注意する。
- ロ 玄関、洗面所、トイレの溢水等により床に水を流すことにより階下に漏水し壁面にシミをつくったりして迷惑をかけるのみでなく、損害賠償の問題も発生するので十分に注意する。
- ハ トイレには水溶性の紙以外は詰まる原因となるので使用しない。
- ニ エアコンからの排水はバケツで受けるなど、バルコニーへの漏水に注意する。
- ホ 盗難防止及び共用施設保持のために、不審な人を見かけたときは声をかけるか、直ちに管理事務所まで連絡のこと。また、居住者は必ず鍵をかけて外出のこと。
- ヘ 階下等に迷惑をかける室内での飛びあがりなど、大きな震動及び雑音を発するような行為。特にピアノの使用は階下及び近隣に迷惑を及ぼさないための処置を事前に実施のこと。
- ト 共用部分（階段、廊下、エレベーター、エレベーターホール等）は、常に清潔に保つよう、また子供の遊び場にしないよう注意する。

### 4. 清掃

- 廊下、階段その他共用施設の清掃は管理員が行なうが、区分所有者等も清掃保全に協力のこと。
- イ バルコニーの排水口付近にごみが詰まると、降雨時に不慮の損害を招く原因となることがある。特に気をつけること。
  - ロ 臨時に大量の廃棄物がある場合には、事前に管理員に連絡して処理すること。
  - ハ 屑処理については、松戸市「家庭のごみの分け方・出し方」に従うこと。

## 5. 施設の利用

- (1) エレベーターは自動運転なので、過重の場合にはブザーがなる。その場合には最後に乗った方は遠慮すること。
- (2) エレベーターによる重量物、容積の大きな物品の運搬又は連続的使用の際にはあらかじめ管理事務所に申し出て、その指示に従うこと。
- (3) 幼児がエレベーターを使用する場合には、必ず保護者が同乗する。また、ドアを何度も開閉すると、エレベーターが故障する原因となるので、子供が遊びに使用しないよう注意すること。
- (4) エレベーターが異常の場合には、機内の備えつけのインターホーンにて管理事務所（夜間は東芝エレベーター社迄）に連絡のこと。

- ## 6. 本ハイツの生活をより快適にするために、管理者から適宜案内又は通知をするので、その趣旨をよく理解して協力すること。

2021（令和3）年5月31日改定

## 集会室使用規則

北小金ハイツ管理規約第16条の規定に基づき、管理棟2階集会室の使用、運営に関し次の通り集会室使用細則を定める。

### 第1条（使用目的）

集会室は本ハイツの管理に関する協議、集会並びに本ハイツの居住者相互間の親睦を深めることを目的として使用する。

### 第2条（使用の範囲）

集会室は次の各号に該当する場合に使用する。

- (1) 管理組合の理事会、これに準ずる会合に使用する場合
- (2) 居住者が、冠婚葬祭の会食、休憩、宿泊等に使用する場合、ただし、  
 柩はおいてはならない。
- (3) 居住者が、親睦を目的とする会合に使用する場合
- (4) その他管理組合が、必要かつ適当と認める場合

### 第3条（使用時間）

1. 集会室の使用時間は、原則として午前9時から午後9時までとする。  
 ただし、管理組合が必要と認める場合はこの限りではない。
2. 前項の使用時間内において使用者に対して1時間単位で使用する  
 ことができる。

### 第4条（使用申込み）

1. 集会室を使用する場合には、所定の使用申込書により管理員に届ける。  
 ただし、使用希望日時が重複した場合には、先着申込み順とする。
2. 第2条第2項のうち葬儀のために使用を希望する場合には、前項にか  
 かわらず他の使用目的に優先する。

### 第5条（使用許可）

1. 管理員は前条により使用申込みがあった場合には、その適否を確認の  
 上、使用を許可し、許可証を発行する。
2. 使用許可後の変更又は取消は、使用の前日までに管理員に許可証を返  
 還する。

#### 第6条（使用日程表）

管理員は集会室の月間使用計画につき、日程表を作成し、使用申込み者は必要に応じて閲覧することができる。

#### 第7条（使用上の遵守事項）

1. 集会室を使用する者は、集会室を損傷し、又は備品を毀損、紛失することのないよう善良なる管理者の注意を以て使用しなければならない。
2. 集会室の使用終了後は、使用した備品等は整理整頓し、終了した旨を管理員に報告しなければならない。
3. 集会室は禁煙とする。

#### 第8条（原状回復義務）

集会室の利用者が故意又は過失により、集会室を損傷し、或いは備品を毀損、紛失した場合は、利用者は、その修復に要する費用を負担しなければならない。

#### 第9条（事務処理及び報告）

管理組合は、集会室の使用状況について、その概要を通常総会に報告する。

2021（令和3）年5月31日改定

## 運 用 細 則

管理組合同規約第75条に基づき以下の通り本運用細則を定める。

1. 管理組合の業務には区分所有者等の相互連絡の緊密化を図り、親睦を深めるために必要な業務を含むものとする。
2. 連絡委員

現に居住する区分所有者等の中から各棟ごとに連絡委員を選任する。選任は輪番制とし任期は4月から9月および10月から翌年3月の6ヶ月間とする。

A 棟 1名

B 棟 各階段ごとに1名（計2名）

C 棟 1階から3階1名、

4階から10階の各階段ごとに1名（計8名）

連絡委員は管理組合の運営に必要な連絡事項の伝達を主として分担する。また、総会に提案する理事及び監事の立候補者が本規約第39条に規定する定員に満たない場合には、理事会は連絡員である組合員による互選又は抽選によりそれらを選出することができる。連絡委員に欠員が生じた場合には次期連絡委員が残存期間の業務を代行する。

（運用細則1. 2. 3. 平成7年5月28日総会決議）

2021（令和3）年5月31日改定

印刷 2021年9月